



**TRASTOR
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

της περιόδου

από 1 Ιανουαρίου 2026 έως 30 Ιουνίου 2026

(Σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν. 3556/2007)

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2026

Η συνημμένη Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. την 25^η Σεπτεμβρίου 2026 και έχει αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας www.trastor.gr.

Πίνακας Περιεχομένων

	Σελίδα
ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	3
ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	31
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ	33
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	34
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	35
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	36
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	38
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	40
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	41
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	41
2. ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΟΥΣΙΩΔΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ	41
2.1 Βάση κατάρτισης της ανέλεγκτης Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης	41
2.2 Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα	42
2.3 Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς	42
3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ, ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ	42
3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	43
3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	44
4. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	44
4.1 Μακροοικονομικοί κίνδυνοι και κίνδυνοι αγοράς ακινήτων	45
4.2 Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι	45
4.3 Κίνδυνοι δραστηριότητας	47
4.4 Κανονιστικοί και φορολογικοί κίνδυνοι	47
4.5 Λειτουργικοί κίνδυνοι	48
4.6 Κίνδυνοι κλιματικής αλλαγής και βιώσιμης ανάπτυξης	48
4.7 Εκτίμηση της εύλογης αξίας των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού	49
5. ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ	49
6. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ	56
7. ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ ΠΑΓΙΩΝ	56
8. ΆΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	57
9. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	57
10. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	62
11. ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	63
12. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	63
13. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	64
14. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΕΣ ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ	64
15. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	65
16. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	65
17. ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	67
18. ΠΑΡΑΓΩΓΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ	69
19. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝ ΠΑΓΙΩΝ	70
20. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	71
21. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	71
22. ΦΟΡΟΙ	71
23. ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	71
24. ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	72
25. ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	72
26. ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	72
27. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ	73
28. ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	73
29. ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	74
30. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	74
31. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	75
32. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	75
ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	77

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
(σύμφωνα με το άρθρο 5 παράγρ. 2 του Ν. 3556/2007)

Δηλώνουμε ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

α) Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της περιόδου από 1η Ιανουαρίου έως 30η Ιουνίου 2026, η οποία καταρτίσθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς για Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις (ΔΛΠ 34), όπως αυτό έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα της "TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ" ("η Εταιρεία") και των θυγατρικών της ("ο Όμιλος"), εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 5 παρ. 3 - 5 του Ν. 3556/2007.

β) Η εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει του άρθρου 5 παρ. 6 του Ν. 3556/2007.

Αθήνα, 25 Σεπτεμβρίου 2026

Οι δηλούντες

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. 700587

ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ
Α.Δ.Τ. 669747

ΣΟΥΖΑΝΑ ΠΟΓΙΑΤΖΗ
Α.Δ.Τ. 773997

**ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»
ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ
ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01.01.2026 ΕΩΣ 30.06.2026**

Η παρούσα Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), αφορά το πρώτο εξάμηνο του έτους 2026 (περίοδος 01.01.2026 - 30.06.2026). Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, την παράγραφο 7 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 και την απόφαση 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η Έκθεση περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με την Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία και δηλώσεις στην Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση που αφορά την περίοδο 1η Ιανουαρίου - 30η Ιουνίου 2026.

1. ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ Α' ΕΞΑΜΗΝΟΥ 2026

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026, ο Όμιλος κατέγραψε ισχυρή ανάπτυξη της λειτουργικής του δραστηριότητας και των επαναλαμβανόμενων εσόδων, περαιτέρω αύξηση της αξίας του επενδυτικού χαρτοφυλακίου, σημαντική ενίσχυση της κεφαλαιακής του βάσης και μείωση της χρηματοοικονομικής μόχλευσης.

Χρηματοοικονομική επίδοση περιόδου	H1 2026	H1 2025	Μεταβολή
Εσοδα από μισθώματα	€26,8 εκ.	€19,2 εκ.	+40,0%
Προσαρμοσμένα EBITDA	€21,2 εκ.	€14,5 εκ.	+46,9%
EPRA Earnings	€10,7 εκ.	€3,2 εκ.	+236,5%
Κέρδη αναπροσαρμογής σε εύλογη αξία	€18,3 εκ.	€9,2 εκ.	+100,2%
Καθαρά κέρδη	€30,5 εκ.	€12,3 εκ.	+146,7%

Χαρτοφυλάκιο και χρηματοοικονομική θέση	30.06.2026	31.12.2025	Μεταβολή
Αξία χαρτοφυλακίου	€867,0 εκ.	€822,6 εκ.	+5,4%
Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις	€142,2 εκ.	€38,8 εκ.	+266,8%
Ετησιοποιημένα μισθώματα	€54,8 εκ.	€49,7 εκ.	+10,2%
Μισθωτική πληρότητα (occupancy) ¹	99,3%	98,0%	+1,3 π.μ.
WAULT ²	6,3 έτη	6,1 έτη	+0,2 έτη
Net LTV	32,7%	48,3%	-15,6 π.μ.

Η θετική λειτουργική επίδοση αποτυπώθηκε στην αύξηση των εσόδων από μισθώματα κατά 40,0%, στα €26,8 εκ., από €19,2 εκ. κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025. Η αύξηση υποστηρίχθηκε από τη συνεισφορά νέων μισθωτικών συμβάσεων, την ενσωμάτωση ακινήτων που αποκτήθηκαν από τον Όμιλο και τη συνεχιζόμενη ενεργή διαχείριση της υφιστάμενης μισθωτικής βάσης. Η διεύρυνση των εσόδων, σε συνδυασμό με τη συγκράτηση της αύξησης των βασικών λειτουργικών εξόδων, ενίσχυσε τη λειτουργική μόχλευση του Ομίλου, με τα Προσαρμοσμένα EBITDA³ να αυξάνονται κατά 46,9%, ταχύτερα από τα μισθωτικά έσοδα. Τα EPRA Earnings διαμορφώθηκαν σε €10,7 εκ., έναντι €3,2 εκ., ενώ τα καθαρά κέρδη ανήλθαν σε €30,5 εκ., αυξημένα κατά 146,7%.

Σε επίπεδο χαρτοφυλακίου, η συνολική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα ανήλθε σε €867,0 εκ. κατά την 30.06.2026, έναντι €822,6 εκ. την 31.12.2025, κυρίως λόγω νέων αποκτήσεων και κερδών εύλογης αξίας, παρά τις πωλήσεις ακινήτων κατά την περίοδο. Τα ετησιοποιημένα μισθώματα αυξήθηκαν σε €54,8 εκ., από €49,7 εκ., η μισθωτική πληρότητα¹ ανήλθε σε 99,3%, έναντι 98,0%, και η σταθμισμένη μέση υπολειπόμενη διάρκεια των μισθώσεων (WAULT - Weighted Average Unexpired Lease Term)² διαμορφώθηκε σε 6,3 έτη, έναντι 6,1 ετών. Η θετική εξέλιξη της αξίας του χαρτοφυλακίου αποτέλεσε επίσης σημαντικό στοιχείο της επίδοσης του εξαμήνου, με τα κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία να ανέρχονται σε €18,3 εκ., έναντι €9,2 εκ. κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025, και τα γραφεία και τα logistics να συνεισφέρουν το μεγαλύτερο μέρος της συνολικής υπεραξίας.

¹ Βάσει της διαθέσιμης προς εκμίσθωση επιφάνειας.

² Υπολογίζεται με στάθμιση βάσει των ετησιοποιημένων μισθωμάτων.

³ Τα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA), μετά την προσαρμογή για στοιχεία που δεν συνδέονται με την επαναλαμβανόμενη λειτουργική δραστηριότητα, όπως μεταβολές στην εύλογη αξία επενδυτικών ακινήτων, αποτελέσματα από πωλήσεις ακινήτων και λοιπά μη επαναλαμβανόμενα στοιχεία. Αναλυτική παρουσίαση του δείκτη παρατίθεται στην Ενότητα 6.1 (Βασικοί Χρηματοοικονομικοί Δείκτες, IV. «Προσαρμοσμένα EBITDA»).

Στο επενδυτικό σκέλος, ο Όμιλος συνέχισε την επιλεκτική ανάπτυξη και αναβάθμιση του χαρτοφυλακίου του, ολοκληρώνοντας τρεις αποκτήσεις στο κέντρο της Αθήνας συνολικού τιμήματος €38,65 εκ. Παράλληλα, στο πλαίσιο της στρατηγικής ανακύκλωσης κεφαλαίου, ολοκληρώθηκαν δύο πωλήσεις ακινήτων στο Μαρούσι έναντι συνολικού τιμήματος €17,6 εκ., από τις οποίες προέκυψε συνολικό κέρδος €2,3 εκ.

Κομβική εξέλιξη για τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου αποτέλεσε η ολοκλήρωση της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου ύψους €150 εκ. τον Μάιο του 2026. Η συναλλαγή ενίσχυσε σημαντικά την κεφαλαιακή βάση και τη ρευστότητα του Ομίλου, παρέχοντας πρόσθετη χρηματοοικονομική ευελιξία για την υλοποίηση του επενδυτικού του προγράμματος. Κατά την 30.06.2026, τα ίδια κεφάλαια ανήλθαν σε €578,3 εκ., τα ταμειακά διαθέσιμα, συμπεριλαμβανομένων των δεσμευμένων καταθέσεων, σε €142,2 εκ., ενώ ο δείκτης Net LTV υποχώρησε σε 32,7%, από 48,3% στο τέλος του 2025.

Παράλληλα, ο Όμιλος προχώρησε σε ενεργητική διαχείριση του επιτοκιακού κινδύνου. Κατά την 30.06.2026, ποσοστό 57,1% του συνολικού δανεισμού έφερε σταθερό επιτόκιο ή ήταν αντισταθμισμένο μέσω συμβάσεων IRS, έναντι 3,1% κατά την 31.12.2025, περιορίζοντας την έκθεση του Ομίλου σε διακυμάνσεις των επιτοκίων αναφοράς και ενισχύοντας την προβλεψιμότητα του χρηματοοικονομικού κόστους και των μελλοντικών ταμειακών ροών.

Συνολικά, η επίδοση του πρώτου εξαμήνου χαρακτηρίστηκε από ισχυρή ανάπτυξη των επαναλαμβανόμενων εσόδων και της λειτουργικής κερδοφορίας, περαιτέρω ενίσχυση της ποιότητας και της αξίας του χαρτοφυλακίου, συνέχιση της πειθαρχημένης επενδυτικής δραστηριότητας και ουσιαστική βελτίωση της χρηματοοικονομικής θέσης του Ομίλου.

2. ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ ΚΑΙ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ

Στις 30.06.2026, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο ακινήτων του Ομίλου περιλάμβανε 66 ακίνητα, συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 493,7 χιλ. τ.μ. και συνολικής εύλογης αξίας €867 εκατ.⁴ (αύξηση 5,4% έναντι της 31.12.2025), όπως προσδιορίστηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές των εταιρειών CBRE Αξίες Α.Ε., Π.ΔΑΝΟΣ & Συνεργάτες Α.Ε. και NAI RealAct Ε.Π.Ε.

Η σύνθεση του χαρτοφυλακίου παραμένει επικεντρωμένη κυρίως στους τομείς των Γραφείων και των Logistics, οι οποίοι αντιπροσωπεύουν συνολικά το μεγαλύτερο μέρος της αξίας του χαρτοφυλακίου και της μισθωτικής βάσης του Ομίλου. Παράλληλα, η γεωγραφική κατανομή εξακολουθεί να παρουσιάζει ισχυρή συγκέντρωση στην Αττική, με σημαντική παρουσία στο κέντρο και τα βόρεια προάστια της Αθήνας καθώς και στον Ασπρόπυργο.

2.1 Σύνθεση χαρτοφυλακίου

Η σύνθεση του χαρτοφυλακίου του Ομίλου ανά βασική κατηγορία ακινήτου κατά την 30.06.2026, σε σύγκριση με την 31.12.2025, παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Κατηγορία Ακινήτου	30.06.2026		31.12.2025		Μεταβολή (€ εκ.)	Μεταβολή (%)
	Αξία Χαρτοφυλακίου (€ εκ.)	% επί συνόλου	Αξία Χαρτοφυλακίου (€ εκ.)	% επί συνόλου		
Γραφεία	463,7	53,5%	443,2	53,9%	20,5	4,6%
Εμπορικές αποθήκες (Logistics)	233,1	26,9%	228,6	27,8%	4,5	2,0%
Μικτής χρήσης	96,1	11,1%	77,4	9,4%	18,7	24,2%
Καταστήματα	70,3	8,1%	69,6	8,5%	0,7	1,0%
Λοιπά	3,8	0,4%	3,8	0,5%	0,0	0,1%
Σύνολο	867,0	100,0%	822,6	100,0%	44,4	5,4%

Αντίστοιχα, η γεωγραφική κατανομή του χαρτοφυλακίου ανά περιοχή έχει ως εξής:

Κατηγορία Ακινήτου	30.06.2026		31.12.2025		Μεταβολή (€ εκ.)	Μεταβολή (%)
	Εύλογη Αξία (€ εκ.)	% επί συνόλου	Εύλογη Αξία (€ εκ.)	% επί συνόλου		
Αθήνα - Κέντρο & Νότια Προάστια	292,7	33,8%	242,7	29,5%	49,9	20,6%
Αθήνα - Βόρεια Προάστια	270,7	31,2%	281,1	34,2%	(10,4)	-3,7%
Ασπρόπυργος (Logistics)	233,1	26,9%	228,6	27,8%	4,5	2,0%
Λοιπή Ελλάδα	30,1	3,5%	29,9	3,6%	0,2	0,8%
Κύπρος	40,4	4,7%	40,3	4,9%	0,1	0,2%
Σύνολο	867,0	100,0%	822,6	100,0%	44,4	5,4%

⁴ Από το ανωτέρω ποσό, €3.410 χιλ. αφορούσαν ακίνητο που είχε ταξινομηθεί ως διαθέσιμο προς πώληση.

2.2 Μισθωτική βάση και λειτουργικοί δείκτες

Σε ετησιοποιημένη (12μην) βάση, τα συμβατικά έσοδα από μισθώματα (Annualized Rental Income) ανήλθαν σε €54,8 εκ. κατά την 30.06.2026, έναντι €49,7 εκ. κατά την 31.12.2025, παρουσιάζοντας αύξηση 10,2%. Η αύξηση αντανάκλα την περαιτέρω ενίσχυση της επαναλαμβανόμενης μισθωτικής βάσης του Ομίλου, ως αποτέλεσμα των πρόσφατων επενδύσεων και της ενεργού διαχείρισης του χαρτοφυλακίου του.

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει την ανάλυση των ετησιοποιημένων μισθωμάτων ανά κατηγορία ακινήτου, καθώς και βασικούς λειτουργικούς δείκτες του χαρτοφυλακίου, όπως η σταθμισμένη μέση υπολειπόμενη διάρκεια των μισθώσεων (WAULT) και το ποσοστό μισθωτικής πληρότητας (occupancy), κατά την 30.06.2026:

Κατηγορία ακινήτου	Ετησιοποιημένο Μίσθωμα (€ εκ.)	% Ετ. Μισθ.	WAULT (έτη) ⁵	Μισθωτική Πληρότητα ⁶
Γραφεία	29,8	54,5 %	5,3	98,9%
Εμπορικές αποθήκες (Logistics)	15,6	28,5%	7,9	100,0%
Μικτής χρήσης	4,6	8,5%	3,6	100,0%
Καταστήματα	4,3	7,9%	10,0	94,1%
Λοιπά	0,3	0,6%	0,7	100,0%
Σύνολο / Μ.Σ.	54,8	100,0%	6,3	99,3%

Ο Όμιλος διατηρεί διαφοροποιημένη μισθωτική βάση με έμφαση σε αξιόπιστους θεσμικούς και εταιρικούς μισθωτές, με τις πολυεθνικές εταιρείες, τις μεγάλες ελληνικές επιχειρήσεις και τον Δημόσιο Τομέα να αντιπροσωπεύουν συνολικά το 91% των ετησιοποιημένων μισθωμάτων. Ο μεγαλύτερος μισθωτής αντιπροσωπεύει ποσοστό 10,2% των ετησιοποιημένων μισθωμάτων (βλ. ενότητα 9.2.4 Πιστωτικός κίνδυνος). Η κατανομή της μισθωτικής βάσης του Ομίλου ανά κατηγορία μισθωτή κατά την 30.06.2026, σε σύγκριση με την 30.06.2025, παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Κατηγορία Μισθωτή	30.06.2026		30.06.2025		Μεταβολή (€ εκ.)	Μεταβολή (%)
	Ετησιοποιημένο Μίσθωμα (€ εκ.)	% επί συνόλου	Ετησιοποιημένο Μίσθωμα (€ εκ.)	% επί συνόλου		
Πολυεθνικές Εταιρείες	21,3	38,8%	18,1	45,1%	3,2	17,5%
Μεγάλες Ελληνικές Επιχειρήσεις	26,2	47,8%	16,1	40,2%	10,0	62,2%
Μικρομεσαίες Επιχειρήσεις	3,5	6,3%	2,2	5,5%	1,3	57,5%
Δημόσιος Τομέας	2,4	4,4%	2,3	5,8%	0,1	2,9%
Λοιποί	1,5	2,7%	1,4	3,5%	0,1	6,0%
Σύνολο	54,8	100,0%	40,1	100,0%	14,6	36,4%

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την κατανομή των μισθώσεων του Ομίλου ανά έτος λήξης⁷. Για μισθώσεις που προβλέπουν εγγυημένη παράταση, λαμβάνεται υπόψη η παραταθείσα ημερομηνία λήξης:

Έτος λήξης	2026	2027	2028	2029	2030+	Σύνολα
Αριθμός μισθώσεων που λήγουν	11	19	24	14	55	123
Εκμισθώσιμη επιφάνεια (τ.μ.)	25.239,05	23.093,45	50.007,54	43.860,40	328.041,18	470.241,62
% επί συνολικής επιφάνειας	5,3%	4,9%	10,6%	9,3%	69,3%	99,3%
Ετησιοποιημένα μισθώματα (εκατ. €)	1,65	3,99	7,74	4,14	37,26	54,78
% επί ετησιοποιημένων μισθωμάτων	3,0%	7,3%	14,1%	7,6%	68,0%	100,0%

3. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026, ο Όμιλος συνέχισε την ενεργή διαχείριση του χαρτοφυλακίου του μέσω επιλεκτικών αποκτήσεων, επενδύσεων αναβάθμισης και αποεπενδύσεων. Σε συνδυασμό με τη θετική εξέλιξη των αποτιμήσεων, οι κινήσεις αυτές οδήγησαν την αξία του χαρτοφυλακίου σε €867,0 εκ. κατά την 30.06.2026, από €822,6 εκ. κατά την 31.12.2025. Η μεταβολή αναλύεται ως εξής:

⁵ Υπολογίζεται με στάθμιση βάσει των ετησιοποιημένων μισθωμάτων.

⁶ Υπολογίζεται βάσει της διαθέσιμης προς εκμίσθωση επιφάνειας.

⁷ Ποσοστά επί της συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας δεν αθροίζουν σε 100%, καθώς οι κενές επιφάνειες δεν περιλαμβάνονται στο χρονοδιάγραμμα λήξης μισθώσεων.

Αξία χαρτοφυλακίου 31.12.2025	822,6 εκ.
Αγορές επενδυτικών ακινήτων ⁸	+39,1 εκ.
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	-15,3 εκ.
Ανέγερση / ανακαίνιση	+1,7 εκ.
Λοιπές κεφαλαιουχικές δαπάνες	+0,6 εκ.
Κέρδη αναπροσαρμογής σε εύλογη αξία	+18,3 εκ.
Αξία χαρτοφυλακίου 30.06.2026	867,0 εκ.

3.1 Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων

Τον Ιούνιο του 2026, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση τριών ακινήτων στο επιχειρηματικό κέντρο της Αθήνας, συνολικού τιμήματος €38,65 εκ., ενώ η συνολική λογιστική αξία των σχετικών προσθηκών, συμπεριλαμβανομένων των εξόδων απόκτησης, διαμορφώθηκε σε €39,05 εκ.

Ειδικότερα, αποκτήθηκαν: (α) πολυώροφο κτήριο συνολικής επιφάνειας 6.469 τ.μ. επί της οδού Καραγιώργη Σερβίας 8, έναντι €26,0 εκ., (β) πολυώροφο κτήριο συνολικής επιφάνειας 3.826 τ.μ. επί της οδού Αθηνάς 58, έναντι €5,35 εκ., και (γ) πολυώροφο κτήριο συνολικής επιφάνειας 5.129 τ.μ. επί των οδών Λυκούργου 5, Ευπόλιδος 6 και Απελλού 1, έναντι €7,3 εκ. Η συναλλαγή χρηματοδοτήθηκε από τα κεφάλαια της πρόσφατης αύξησης μετοχικού κεφαλαίου.

Η απόκτηση εντάσσεται στη στρατηγική ενίσχυσης της παρουσίας του Ομίλου σε προνομιακές αστικές τοποθεσίες και περιλαμβάνει στοχευμένες επενδύσεις αναβάθμισης και εκσυγχρονισμού των ακινήτων, με σκοπό τη βελτίωση των τεχνικών και λειτουργικών χαρακτηριστικών τους και τη δημιουργία πρόσθετης αξίας.

3.2 Πωλήσεις και ανακύκλωση κεφαλαίου

Τον Απρίλιο του 2026, ο Όμιλος ολοκλήρωσε την πώληση αυτοτελούς κτηρίου γραφείων συνολικής επιφάνειας 3.711 τ.μ. επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 57 στο Μαρούσι, έναντι συνολικού τιμήματος €7,7 εκ. Το τίμημα πώλησης υπερέβαινε κατά περίπου €0,7 εκ., ή 10%, την πλέον πρόσφατη αποτίμηση του ακινήτου.

Επιπρόσθετα, τον Ιούνιο του 2026, ο Όμιλος ολοκλήρωσε την πώληση αυτοτελούς τετράωροφου κτηρίου μικτής χρήσης επί της Λεωφόρου Κηφισίας 168 και Σοφοκλέους στο Μαρούσι. Το ακίνητο περιλάμβανε χώρους γραφείων συνολικής επιφάνειας 2.228 τ.μ. και υπόγειους χώρους αποθήκευσης και στάθμευσης συνολικής επιφάνειας 3.301 τ.μ. Η συναλλαγή ολοκληρώθηκε έναντι τιμήματος €9,9 εκ., το οποίο υπερέβαινε κατά περίπου €1,6 εκ., ή 19,7%, την πλέον πρόσφατη αποτίμηση.

Οι δύο ανωτέρω πωλήσεις εντάσσονται στη στρατηγική ανακύκλωσης κεφαλαίου του Ομίλου, μέσω της επιλεκτικής ρευστοποίησης περιουσιακών στοιχείων και της ανακατεύθυνσης κεφαλαίων σε επενδύσεις με υψηλότερη στρατηγική συνάφεια και προοπτικές δημιουργίας αξίας.

3.3 Αναπτύξεις, αναβαθμίσεις και βιωσιμότητα

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026 πραγματοποιήθηκαν κεφαλαιουχικές δαπάνες ύψους €2,3 εκ. για την ανάπτυξη και αναβάθμιση επενδυτικών ακινήτων του χαρτοφυλακίου. Από το ποσό αυτό, €1,7 εκ. αφορούσαν εργασίες ανέγερσης και ανακαίνισης σε τρία ακίνητα, στο πλαίσιο προγραμμάτων κτηριακής και ενεργειακής αναβάθμισης συνολικού προϋπολογισμού €26,2 εκ., το μεγαλύτερο μέρος των οποίων είχε ήδη υλοποιηθεί σε προηγούμενες περιόδους. Ποσό €0,6 εκ. αφορούσε λοιπές κεφαλαιουχικές δαπάνες για επενδύσεις σε ακίνητα.

Επισημαίνεται ότι, τον Ιανουάριο του 2026, το κέντρο εμπορικής αποθήκευσης και διανομής «Μίλητος» στον Ασπρόπυργο Αττικής, συνολικής επιφάνειας 76.468 τ.μ., πιστοποιήθηκε κατά LEED Gold. Το ακίνητο αποτελεί το μεγαλύτερο αυτόνομο κέντρο διανομής που έχει αναπτυχθεί στην Ελλάδα και ένα από τα σημαντικότερα logistics hubs στην ευρύτερη περιοχή των Βαλκανίων.

Μετά και την πιστοποίηση του «Μίλητος», τα περιβαλλοντικά πιστοποιημένα ακίνητα αντιπροσώπευαν κατά την 30.06.2026 περίπου το 27,3% της συνολικής αξίας του χαρτοφυλακίου (GAV) του Ομίλου. Σε επίπεδο επιμέρους κατηγοριών ακινήτων, τα περιβαλλοντικά πιστοποιημένα ακίνητα αντιπροσώπευαν περίπου 21,2% του GAV των γραφείων και 59,3% του GAV των logistics. Η εξέλιξη αυτή εντάσσεται στη στρατηγική του Ομίλου για τη σταδιακή αύξηση της συμμετοχής σύγχρονων, υψηλών προδιαγραφών και περιβαλλοντικά αποδοτικών ακινήτων στο χαρτοφυλάκιό του.

⁸ Οι αγορές επενδυτικών ακινήτων στον παραπάνω πίνακα περιλαμβάνουν τα σχετικά έξοδα απόκτησης και, ως εκ τούτου, διαμορφώνονται σε €39,05 εκ., έναντι συνολικού συμβατικού τιμήματος €38,65 εκ. για τις τρεις αποκτήσεις.

3.4 Αποτιμήσεις και εξέλιξη της αξίας του χαρτοφυλακίου

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026, τα κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ανήλθαν σε €18,3 εκ., έναντι €9,2 εκ. κατά το αντίστοιχο εξάμηνο του 2025, σημειώνοντας αύξηση κατά €9,2 εκ. ή 100,2%.

Η θετική μεταβολή προήλθε κυρίως από τις κατηγορίες Γραφείων και Logistics, τα οποία συνεισέφεραν €12,9 εκ. και €4,0 εκ. αντίστοιχα, ή συνολικά το 92,4% των κερδών αναπροσαρμογής της περιόδου. Ειδικότερα, τα Γραφεία αντιπροσώπευσαν το 70,4% της συνολικής υπεραξίας, ενώ αντιστοιχούσαν στο 53,5% της αξίας του χαρτοφυλακίου, στοίχειο που αναδεικνύει την ισχυρή επίδοση της συγκεκριμένης κατηγορίας. Οι κατηγορίες Καταστήματα και Μικτής Χρήσης συνεισέφεραν από €0,7 εκ. έκαστο. Συνολικά, τα κέρδη αναπροσαρμογής αντιστοιχούν σε ανατίμηση 2,2% επί της εύλογης αξίας του χαρτοφυλακίου κατά την 31.12.2025, η οποία ανερχόταν σε €822,6 εκ.

Σε ανάλυση ανά έτος απόκτησης, η μεγαλύτερη συνεισφορά στην υπεραξία του εξαμήνου προήλθε από ακίνητα που αποκτήθηκαν το 2020, τα οποία παρήγαγαν κέρδη αναπροσαρμογής ύψους €4,3 εκ., ή 23,4% του συνόλου, παρότι αντιστοιχούν μόλις στο 16,0% της αξίας του χαρτοφυλακίου. Παράλληλα, τα ακίνητα που αποκτήθηκαν κατά τη διετία 2025-2026 συνεισέφεραν επίσης €4,3 εκ. σε κέρδη αναπροσαρμογής, αναδεικνύοντας τη θετική επίδραση του πρόσφατου επενδυτικού προγράμματος στην αξία του χαρτοφυλακίου.

Συνολικά, οι επενδύσεις που ολοκληρώθηκαν από το 2024 και μετά αντιπροσωπεύουν πλέον το 37,8% της συνολικής αξίας του χαρτοφυλακίου (GAV), αποτυπώνοντας τη σημαντική ανανέωση και αναδιάρθρωση της επενδυτικής βάσης του Ομίλου τα τελευταία έτη.

4. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ

4.1 Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026 ανήλθαν σε €26,8 εκ., έναντι €19,2 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2025, σημειώνοντας αύξηση 40,0%.

Η αύξηση των εσόδων από μισθώματα κατά €7,7 εκ. οφείλεται κυρίως στη συνεισφορά νέων μισθωτικών συμβάσεων κατά €2,1 εκ. και στα έσοδα από ακίνητα που αποκτήθηκαν από τον Όμιλο κατά €3,5 εκ., ενώ η υπολειπόμενη μεταβολή αποδίδεται σε λοιπές μεταβολές των υφιστάμενων μισθωτικών συμβάσεων και της σύνθεσης του χαρτοφυλακίου.

4.2 Λειτουργικά Αποτελέσματα και λειτουργικές δαπάνες

Ο Όμιλος κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026 παρουσίασε λειτουργικά κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) ύψους €40,3 εκ., έναντι €20,9 εκ. κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025, αυξημένα κατά €19,4 εκ. ή 92,8%. Η σημαντική αυτή αύξηση οφείλεται κυρίως στα υψηλότερα κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία, στην ενίσχυση των μισθωτικών εσόδων, καθώς και στα κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων.

Τα λειτουργικά κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων, εξαιρουμένων των μη επαναλαμβανόμενων εσόδων και εξόδων και των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία (Προσαρμοσμένα EBITDA)⁹ (βλ. 6.1 Βασικοί Χρηματοοικονομικοί Δείκτες- IV. Προσαρμοσμένα EBITDA), ανήλθαν σε €21,2 εκ., έναντι €14,5 εκ. την 30.06.2025, αυξημένα κατά €6,8 εκ. ή 46,9%. Η αύξηση αντανakλά κυρίως την ενίσχυση των εσόδων από μισθώματα κατά 40,0%, η οποία αντισταθμίστηκε εν μέρει από την αύξηση των λειτουργικών δαπανών που συνδέεται με τη διεύρυνση του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου.

Τα έξοδα ακινήτων ανήλθαν σε €5,6 εκ., έναντι €4,8 εκ. κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025, αυξημένα κατά €0,8 εκ. ή 16,8%. Η μεταβολή αποδίδεται κυρίως στη διεύρυνση του χαρτοφυλακίου και στην αντίστοιχη αύξηση του λειτουργικού κόστους των επενδυτικών ακινήτων.

Οι δαπάνες προσωπικού ανήλθαν σε €1,5 εκ., έναντι €1,3 εκ. κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025, σημειώνοντας αύξηση κατά €0,2 εκ. ή 15,6% η οποία οφείλεται κυρίως στην ενίσχυση του ανθρώπινου δυναμικού του Ομίλου, με τον αριθμό των εργαζομένων να ανέρχεται σε 19 κατά την 30.06.2026, έναντι 17 κατά την 30.06.2025, καθώς και στις αυξήσεις αποδοχών του υπάρχοντος προσωπικού.

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026 ανήλθαν σε €1,6 εκ., έναντι €0,8 εκ. κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025, αυξημένα κατά €0,8 εκ. ή 92,6%. Η αύξηση συνδέεται κυρίως με τη διεύρυνση της δραστηριότητας και του

⁹ Τα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA), μετά την προσαρμογή για στοιχεία που δεν συνδέονται με την επαναλαμβανόμενη λειτουργική δραστηριότητα, όπως μεταβολές στην εύλογη αξία επενδυτικών ακινήτων, αποτελέσματα από πωλήσεις ακινήτων και λοιπά μη επαναλαμβανόμενα στοιχεία. Αναλυτική παρουσίαση του δείκτη παρατίθεται στην Ενότητα 6.1 (Βασικοί Χρηματοοικονομικοί Δείκτες, IV. «Προσαρμοσμένα EBITDA»).

χαρτοφυλακίου του Ομίλου, καθώς και με την αναγνώριση στα αποτελέσματα εξόδων που σχετίζονταν με την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου που είχε εγκριθεί τον Μάρτιο του 2025 και δεν ολοκληρώθηκε.

4.3 Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026 ανήλθαν σε €0,4 εκ., έναντι €54 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2025, παρουσιάζοντας αύξηση €381 χιλ. Η αύξηση αυτή οφείλεται στη σημαντική ενίσχυση των ταμειακών διαθεσίμων του Ομίλου κατόπιν της επιτυχημένης αύξησης μετοχικού κεφαλαίου ύψους €150 εκ. που ολοκληρώθηκε τον Μάιο του 2026, η οποία οδήγησε σε αυξημένους τόκους από προθεσμιακές καταθέσεις.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου ανήλθαν σε €8,7 εκ. κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026, έναντι €7,2 εκ. κατά την αντίστοιχη περίοδο του 2025, παρουσιάζοντας αύξηση κατά €1,5 εκ. ή 21,3%. Ειδικότερα, οι τόκοι δανειακών υποχρεώσεων ανήλθαν σε €7,4 εκ., έναντι €7 εκ. κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025, αυξημένοι κατά €0,4 εκ. ή 5,6%. Η αύξηση αποδίδεται κυρίως στο υψηλότερο μέσο ύψος δανεισμού κατά την περίοδο, ως αποτέλεσμα της χρηματοδότησης του επενδυτικού προγράμματος και της ενσωμάτωσης της θυγατρικής ΜΙΛΗΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε. Η επίδραση αυτή μετριάστηκε εν μέρει από τη χαμηλότερη μέση διαμόρφωση του Euribor τριών μηνών σε σχέση με το αντίστοιχο εξάμηνο του 2025, καθώς και από τη βελτιστοποίηση του κόστους χρηματοδότησης μέσω μειώσεων των συμβατικών περιθωρίων σε επιμέρους δανειακές συμβάσεις.

Περαιτέρω, ποσό €0,7 εκ. που σχετίζεται με παράγωγο χρηματοοικονομικό μέσο αναγνωρίστηκε στα χρηματοοικονομικά έξοδα της περιόδου, ενώ τα λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν σε €0,5 εκ., έναντι €0,1 εκ. κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025. Η αύξηση των λοιπών χρηματοοικονομικών εξόδων επηρεάστηκε, μεταξύ άλλων, από την αναγνώριση αναπόσβεστου κόστους εξόδων δανεισμού λόγω αναχρηματοδότησης που πραγματοποιήθηκε εντός της περιόδου.

4.4 Φόρος

Ο φόρος επί των επενδύσεων και διαθεσίμων του Ομίλου κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026 ανήλθε σε €1,4 εκ., έναντι €1,3 εκ. κατά το αντίστοιχο εξάμηνο του 2025, παρουσιάζοντας αύξηση κατά €0,1 εκ. ή 11,0%. Η μεταβολή οφείλεται κυρίως στη διεύρυνση της βάσης υπολογισμού του φόρου, ως αποτέλεσμα της αύξησης της αξίας του επενδυτικού χαρτοφυλακίου και της σημαντικής ενίσχυσης των ταμειακών διαθεσίμων μετά την ολοκλήρωση της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου ύψους €150 εκ.

4.5 Καθαρά κέρδη, κέρδη ανά μετοχή και EPRA Earnings

Τα αποτελέσματα μετά από φόρους του Ομίλου για το πρώτο εξάμηνο του 2026 διαμορφώθηκαν σε κέρδη €30,5 εκ., έναντι κερδών €12,3 εκ. κατά το αντίστοιχο εξάμηνο του 2025, παρουσιάζοντας αύξηση κατά €18,1 εκ. ή 146,7%. Όπως αναλύθηκε ανωτέρω, η σημαντική βελτίωση της κερδοφορίας αντανάκλα κυρίως την ενίσχυση των εσόδων από μισθώματα και τα αυξημένα κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία.

Ως αποτέλεσμα, τα βασικά και απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή αυξήθηκαν σε €0,107, από €0,050 κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025, παρά την αύξηση του σταθμισμένου μέσου αριθμού μετοχών μετά την ολοκλήρωση της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου.

Παράλληλα, η ισχυρή βελτίωση της επαναλαμβανόμενης λειτουργικής κερδοφορίας αποτυπώνεται στα EPRA Earnings, τα οποία ανήλθαν σε €10,7 εκ., από €3,2 εκ. κατά την αντίστοιχη περίοδο, ενώ τα Προσαρμοσμένα¹⁰ EPRA Earnings διαμορφώθηκαν σε €12,5 εκ., έναντι €6,1 εκ.

5. ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΗ ΔΙΑΘΡΩΣΗ, ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΚΑΙ ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026, ο Όμιλος ενίσχυσε σημαντικά την κεφαλαιακή του βάση και τη ρευστότητά του, μέσω της ολοκλήρωσης της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και της ενεργής διαχείρισης της χρηματοδότησης και του επιτοκιακού κινδύνου.

5.1 Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου και ίδια κεφάλαια

Τον Μάιο του 2026, η Εταιρεία ολοκλήρωσε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και έκδοση 150.000.000 νέων κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστης και τιμής διάθεσης €1,00 ανά μετοχή. Μέσω της Συνδυασμένης Προσφοράς προς επενδυτές στην Ελλάδα και στο εξωτερικό αντλήθηκαν

¹⁰ Τα EPRA Earnings μετά από πρόσθετες προσαρμογές για κονδύλια που η Διοίκηση θεωρεί ότι δεν αποτυπώνουν πλήρως την υποκείμενη λειτουργική απόδοση της περιόδου. Οι προσαρμογές αυτές περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, αποσβέσεις παγίων, την αναλογούσα επιβάρυνση ΕΝΦΙΑ και, όπου συντρέχει περίπτωση, έκτακτες προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων. Αναλυτική παρουσίαση του δείκτη παρατίθεται στην Ενότητα 6.2 (Δείκτες EPRA).

συνολικά κεφάλαια ύψους €150,0 εκ., ενώ οι δαπάνες έκδοσης που είχαν πραγματοποιηθεί έως την 30.06.2026 ανήλθαν σε €7,3 εκ., με αποτέλεσμα τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια να διαμορφώνονται σε €142,7 εκ.

Η πιστοποίηση της ολοσχερούς καταβολής του ποσού της αύξησης πραγματοποιήθηκε στις 15 Μαΐου 2026 και η διαπραγμάτευση των 150.000.000 νέων μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά της Euronext Athens ξεκίνησε στις 18 Μαΐου 2026. Μετά την ολοκλήρωση της αύξησης, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήλθε σε €197.368.749, διαιρούμενο σε 394.737.498 κοινές ονομαστικές μετοχές.

Τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια προορίζονται για την υλοποίηση του επενδυτικού προγράμματος της Εταιρείας. Η αξιοποίησή τους ξεκίνησε άμεσα εντός του εξαμήνου, με την απόκτηση των τριών ακινήτων στο κέντρο της Αθήνας συνολικού τιμήματος €38,65 εκ., ενώ το υπόλοιπο ποσό θα διατεθεί σε νέες επενδύσεις και στοχευμένες κεφαλαιουχικές δαπάνες επί του χαρτοφυλακίου.

5.2 Ρευστότητα και ταμειακές ροές

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου κατά την 30.06.2026, συμπεριλαμβανομένων των δεσμευμένων καταθέσεων, ανήλθαν σε €142,2 εκ., έναντι €38,8 εκ. κατά την 31.12.2025. Η σημαντική αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, η οποία ολοκληρώθηκε εντός του πρώτου εξαμήνου του 2026 και μέσω της οποίας αντλήθηκαν συνολικά κεφάλαια ύψους €150 εκ. Οι δεσμευμένες καταθέσεις του Ομίλου διαμορφώθηκαν σε €10,5 εκ., έναντι €12,4 εκ. κατά την 31.12.2025.

Η Διοίκηση εφαρμόζει ενεργή πολιτική διαχείρισης της αυξημένης ρευστότητας, με κατανομή των διαθεσίμων μεταξύ διαφορετικών πιστωτικών ιδρυμάτων στην Ελλάδα και, όσον αφορά τη θυγατρική EXCELSIOR, στην Κύπρο, λαμβάνοντας υπόψη, μεταξύ άλλων, την πιστοληπτική τους ικανότητα, τη χρηματοοικονομική τους θέση και τις εκάστοτε συνθήκες της αγοράς. Σημαντικό μέρος της πλεονάζουσας ρευστότητας τοποθετείται σε έντοκες προθεσμιακές καταθέσεις με ανταγωνιστικούς όρους αγοράς και, κατά κανόνα, βραχυπρόθεσμη διάρκεια έως τρεις μήνες, με κλιμακωτές ημερομηνίες λήξης, με στόχο τον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου αντισυμβαλλομένου και του κινδύνου συγκέντρωσης, καθώς και τη διατήρηση υψηλού βαθμού ρευστότητας και χρηματοοικονομικής ευελιξίας για την υλοποίηση του επενδυτικού προγράμματος του Ομίλου.

Οι καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες αυξήθηκαν σε €14,6 εκ., από €3,0 εκ. κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025, κυρίως λόγω της ισχυρής ανάπτυξης της λειτουργικής κερδοφορίας και ευνοϊκών μεταβολών στο κεφάλαιο κίνησης, παρά τις αυξημένες καταβολές τόκων. Οι επενδυτικές δραστηριότητες απορρόφησαν καθαρές ταμειακές ροές €31,8 εκ., κυρίως λόγω των νέων αποκτήσεων και των επενδύσεων αναβάθμισης του χαρτοφυλακίου, μερικώς αντισταθμιζόμενων από εισπράξεις από πωλήσεις ακινήτων. Αντίστοιχα, οι καθαρές εισροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες ανήλθαν σε €122,6 εκ., αντανakλώντας κυρίως την ολοκλήρωση της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, μετά την αφαίρεση των σχετικών δαπανών έκδοσης, καθώς και τις αποπληρωμές δανείων και την καταβολή μερίσματος κατά την περίοδο.

5.3 Δανεισμός και μόχλευση

Οι συνολικές δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου κατά την 30.06.2026, προ εξόδων έκδοσης δανείων και συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων μίσθωσης ενσώματων παγίων, ανήλθαν σε €426 εκ., έναντι €436,3 εκ. κατά την 31.12.2025. Ο τραπεζικός δανεισμός, εξαιρουμένων των υποχρεώσεων μίσθωσης και προ εξόδων έκδοσης δανείων, διαμορφώθηκε σε €425,2 εκ. έναντι €435,3 εκ. κατά την 31.12.2025 και κατανέμεται μεταξύ πιστωτικών ιδρυμάτων στην Ελλάδα και την Κύπρο ως εξής:

Τράπεζα	30.06.2026 Όμιλος		31.12.2025 Όμιλος	
	Υπόλοιπο (€ εκ.)	%	Υπόλοιπο (€ εκ.)	%
Τράπεζα Πειραιώς	320,3	75,3%	329,7	75,7%
Eurobank	48,6	11,4%	48,8	11,2%
Eurobank Cyprus	23,7	5,6%	24,0	5,5%
Εθνική Τράπεζα	32,6	7,7%	32,8	7,5%
Σύνολο Ομίλου	425,2	100,0%	435,3	100,0%

Στη συνέχεια παρουσιάζονται βασικοί δείκτες του δανειακού χαρτοφυλακίου του Ομίλου, οι οποίοι αφορούν το κόστος χρηματοδότησης, τη διάρκεια και την επιτοκιακή διάρθρωση:

Δείκτες Δανειακής Διάρθρωσης	30.06.2026 Όμιλος	31.12.2025 Όμιλος
Τραπεζικός δανεισμός (€ εκ.)	425,2	435,3
Μέσο σταθμισμένο κόστος δανεισμού (%) - προ αντιστάθμισης	3,418%	3,933%
Μέση σταθμισμένη διάρκεια δανείων (έτη)	5,2	5,7
Κυμαινόμενο επιτόκιο — μη αντισταθμισμένο (% επί συνόλου)	42,9%	96,9%
Σταθερό / αντισταθμισμένο μέσω IRS (% επί συνόλου)	57,1%	3,1%

Η κατανομή του τραπεζικού δανεισμού του Ομίλου ανά έτος συμβατικής λήξης παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα, αποτυπώνοντας το προφίλ ωρίμανσης του δανειακού χαρτοφυλακίου και τη χρονική κατανομή των μελλοντικών αναγκών αναχρηματοδότησης. Η Διοίκηση παρακολουθεί συστηματικά τις λήξεις των χρηματοδοτικών υποχρεώσεων, με στόχο την έγκαιρη διαχείριση του κινδύνου αναχρηματοδότησης και τη διατήρηση επαρκούς χρηματοοικονομικής ευελιξίας.

Έτος λήξης	Τραπεζικά δάνεια (€ εκ.)	% επί συνόλου	Σωρευτικό %
2026	5,4	1,3%	1,3%
2027	11,7	2,7%	4,0%
2028	16,5	3,9%	7,9%
2029	18,4	4,3%	12,2%
2030	221,5	52,1%	64,3%
Μετά το 2030	151,8	35,7%	100,0%
Σύνολο	425,2	100,0%	

5.4 Διαχείριση επιτοκιακού κινδύνου

Στο πλαίσιο της ενεργητικής διαχείρισης του επιτοκιακού κινδύνου, η Εταιρεία προχώρησε την 1η Απριλίου 2026 στη σύναψη σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίων (Interest Rate Swap-IRS) για το Κοινό Ομολογιακό Δάνειο ύψους €250 εκ. Η σύμβαση είχε αρχική ονομαστική αξία €236,55 εκ., ημερομηνία έναρξης την 2α Απριλίου 2026, λήξη την 20ή Ιουνίου 2029 και σταθερό επιτόκιο 2,71%, καλύπτοντας το 100% του εκάστοτε υπολοίπου του σχετικού δανείου. Η σύμβαση έχει χαρακτηριστεί ως μέσο αντιστάθμισης στο πλαίσιο σχέσης αντιστάθμισης ταμειακών ροών (cash flow hedge).

Ως αποτέλεσμα, κατά την 30.06.2026, το 57,1% του συνολικού δανεισμού του Ομίλου έφερε σταθερό επιτόκιο ή ήταν αντισταθμισμένο μέσω IRS, έναντι 3,1% κατά την 31.12.2025. Η ενέργεια αυτή περιόρισε σημαντικά την έκθεση του Ομίλου σε μεταβολές του Euribor και ενίσχυσε την προβλεψιμότητα του χρηματοοικονομικού κόστους και των ταμειακών ροών, στο πλαίσιο της ευρύτερης στρατηγικής διαχείρισης της επιτοκιακής έκθεσης του δανειακού χαρτοφυλακίου.

5.5 NAV ανά μετοχή και μερισματική πολιτική

Η εσωτερική λογιστική αξία ανά μετοχή (NAV/share) διαμορφώθηκε σε €1,465 κατά την 30.06.2026, έναντι €1,697 κατά την 31.12.2025. Η μείωση ανά μετοχή οφείλεται κυρίως στη σημαντική αύξηση του αριθμού των μετοχών μετά την ολοκλήρωση της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, παρά την ενίσχυση της καθαρής θέσης του Ομίλου.

Επισημαίνεται ότι κατά την ημερομηνία αναφοράς ο Όμιλος διατηρούσε ταμειακά διαθέσιμα ύψους €131,7 εκ., τα οποία αντιστοιχούσαν σε περίπου €0,33 ανά μετοχή, έναντι εσωτερικής λογιστικής αξίας €1,465 ανά μετοχή. Το αυξημένο επίπεδο ρευστότητας αντανάκλασε σημαντικό βαθμό κεφάλαια της πρόσφατης αύξησης μετοχικού κεφαλαίου που δεν είχαν ακόμη επενδυθεί κατά την 30.06.2026. Ως εκ τούτου, η κεφαλαιακή θέση του Ομίλου κατά την ημερομηνία αναφοράς περιλαμβάνει σημαντική διαθέσιμη επενδυτική δυναμικότητα, η οποία προορίζεται για την περαιτέρω ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου σύμφωνα με το επενδυτικό πρόγραμμα της Εταιρείας.

Βάσει του άρθρου 55 του Ν. 5193/2025, η Εταιρεία υποχρεούται να διανέμει ετησίως στους μετόχους της ως ελάχιστο μέρισμα τουλάχιστον το 50% των ετήσιων καθαρών προς διανομή κερδών της, με την επιφύλαξη των ειδικότερων προβλέψεων της νομοθεσίας.

Η μερισματική πολιτική της Εταιρείας αποσκοπεί στη διατήρηση μιας σταθερής και προβλέψιμης απόδοσης προς τους μετόχους, σε συνάρτηση με την εξέλιξη των επαναλαμβανόμενων κερδών και ταμειακών ροών του Ομίλου. Στο πλαίσιο αυτό, πρόθεση της Διοίκησης είναι, εφόσον το επιτρέπουν η κερδοφορία, η ρευστότητα, οι επενδυτικές ανάγκες και η κεφαλαιακή διάρθρωση του Ομίλου, να επιδιώκει επίπεδα διανομής που υπερβαίνουν το εκάστοτε προβλεπόμενο ελάχιστο ποσοστό, διατηρώντας παράλληλα επαρκή χρηματοοικονομική ευελιξία για την υλοποίηση της επενδυτικής στρατηγικής. Μερισμάτα που προέρχονται από μη πραγματοποιημένα κέρδη αναπροσαρμογής εύλογης αξίας δεν αποτελούν, κατά κανόνα, τη βάση της μερισματικής πολιτικής, η οποία επικεντρώνεται πρωτίστως στην ανάπτυξη των

επαναλαμβανόμενων αποτελεσμάτων.

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026, η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση της 20ής Μαρτίου 2026 ενέκρινε τη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2025 ύψους €0,04 ανά μετοχή, αυξημένου κατά 33% σε σχέση με τη χρήση 2024. Η αποκοπή πραγματοποιήθηκε στις 26 Μαρτίου 2026 και η καταβολή του μερίσματος ξεκίνησε την 1η Απριλίου 2026.

Επιπρόσθετα, μεταγενέστερα της ημερομηνίας αναφοράς, στις 25.09.2026, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή προσωρινού μερίσματος για τη χρήση 2026 ύψους €0,02 ανά μετοχή, συνολικού ποσού περίπου €7,9 εκ. Αναλυτικότερη αναφορά στη σχετική απόφαση παρατίθεται στην Ενότητα 7.6 (Διανομή προσωρινού μερίσματος).

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει το ιστορικό μερισματικών διανομών της Εταιρείας για τις τρεις τελευταίες χρήσεις:

Χρήση	Μέρισμα ανά μετοχή (€)	Σύνολο διανομής (€ εκ.)	Ημερομηνία αποκοπής	Ημερομηνία καταβολής
2023	0,02	4,9	05.07.2024	12.07.2024
2024	0,03	7,3	02.04.2025	07.04.2025
2025	0,04	9,8	26.03.2026	01.04.2026

6. ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ¹¹

6.1 Βασικοί Χρηματοοικονομικοί Δείκτες

Η Διοίκηση της Εταιρείας μετρά και παρακολουθεί την απόδοση του Ομίλου και της Εταιρείας βάσει των παρακάτω δεικτών, οι οποίοι δεν ορίζονται στα Δ.Π.Χ.Α. αλλά χρησιμοποιούνται ευρέως στον τομέα όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος.

I. Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)

Κυκλοφορούν ενεργητικό (α)

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (β)

Δείκτης (α/β)

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
156,3	42,3	145,0	34,1
20,6	19,0	18,2	17,2
7,6	2,2	8,0	2,0

II. Δείκτες Δανειακής Μόχλευσης επί του Ενεργητικού (Debt to Assets Ratio)

Debt to Assets Ratio

Δανειακές υποχρεώσεις (α)

Σύνολο Ενεργητικού (β)

Δείκτης (α/β)

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
426,0	436,3	369,7	379,4
1.022,4	867,8	954,4	805,5
41,7%	50,3%	38,7%	47,1%

Net Debt to Assets Ratio

Δανειακές υποχρεώσεις

Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις

Καθαρές Δανειακές υποχρεώσεις (α)

Σύνολο Ενεργητικού

Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις

Σύνολο (β)

Δείκτης (α/β)

426,0	436,3	369,7	379,4
(142,2)	(38,8)	(131,4)	(30,9)
283,8	397,5	238,3	348,5
1.022,4	867,8	954,4	805,5
(142,2)	(38,8)	(131,4)	(30,9)
880,2	829,0	823,1	774,6
32,2%	47,9%	29,0%	45,0%

¹¹ Ποσά σε εκ. €, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

III. Δείκτες Συνολικού Δανεισμού προς Αξία Χαρτοφυλακίου (LTV)

LTV

Δανειακές υποχρεώσεις (α)

Επενδύσεις (β)

Δείκτης (α/β)

Net LTV

Δανειακές υποχρεώσεις

Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις

Καθαρές Δανειακές υποχρεώσεις (α)

Επενδύσεις (β)

Δείκτης (α/β)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Δανειακές υποχρεώσεις (α)	426,0	436,3	369,7	379,4
Επενδύσεις (β)	867,0	822,6	717,6	676,0
Δείκτης (α/β)	49,1%	53,0%	51,5%	56,1%
Δανειακές υποχρεώσεις	426,0	436,3	369,7	379,4
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις	(142,2)	(38,8)	(131,4)	(30,9)
Καθαρές Δανειακές υποχρεώσεις (α)	283,8	397,5	238,3	348,5
Επενδύσεις (β)	867,0	822,6	717,6	676,0
Δείκτης (α/β)	32,7%	48,3%	33,2%	51,5%

Διευκρινιστικά για τους ανωτέρω όρους των βασικών δεικτών, σημειώνεται ότι:

- Ο όρος "δανειακές υποχρεώσεις" αφορά τις δανειακές υποχρεώσεις προ εξόδων εκδόσεως δανείων (σημείωση 17), και τις υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων (σημείωση 19).
- Ο όρος "επενδύσεις" αφορά τη συνολική αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων, συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων που έχουν ταξινομηθεί ως διαθέσιμα προς πώληση.

IV. Προσαρμοσμένα EBITDA

Κέρδη προ φόρων

Πλέον: Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων

Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα

Κέρδη πρό φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA)

Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες

Μείον: Ζημίες / (Κέρδη) από πώληση επενδυτικών ακινήτων

Πλέον: 50% της ετήσιας επιβάρυνσης Ε.Ν.Φ.Ι.Α.

Πλέον: Ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων

Προσαρμοσμένα EBITDA

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Κέρδη προ φόρων	31,9	13,6	25,7	12,9
Πλέον: Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	0,2	0,2	0,2	0,2
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	8,3	7,1	7,5	6,6
Κέρδη πρό φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA)	40,3	20,9	33,4	19,8
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(18,3)	(9,2)	(15,5)	(9,1)
Μείον: Ζημίες / (Κέρδη) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(2,3)	0,0	(2,3)	0,0
Πλέον: 50% της ετήσιας επιβάρυνσης Ε.Ν.Φ.Ι.Α.	1,5	1,3	1,3	1,3
Πλέον: Ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	0,0	1,4	0,0	1,4
Προσαρμοσμένα EBITDA	21,2	14,5	16,9	13,4

V. Στοιχεία Μετοχής

Χρηματιστηριακή αξία μετοχής:

Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (Ν.Α.Β./μετοχή):

Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (α)

Αριθμός μετοχών (β)

Ν.Α.Β./μετοχή (α/β)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Χρηματιστηριακή αξία μετοχής:	Μη εφαρμόσιμο		0,950	1,240

Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (α)	578,3	415,3	568,4	411,4
Αριθμός μετοχών (β)	394,7	244,7	394,7	244,7
Ν.Α.Β./μετοχή (α/β)	1,465	1,697	1,440	1,681

6.2 Δείκτες EPRA¹²

Ο Όμιλος παρουσιάζει επιλεγμένους δείκτες απόδοσης σύμφωνα με τις Βέλτιστες Πρακτικές Αναφοράς (Best Practices Recommendations - BPR) της European Public Real Estate Association (EPRA), με στόχο την παροχή συμπληρωματικής πληροφόρησης σχετικά με τη λειτουργική κερδοφορία, την καθαρή αξία ενεργητικού, την απόδοση του χαρτοφυλακίου, το λειτουργικό κόστος και τη χρηματοοικονομική μόχλευση. Η παρουσίαση των σχετικών δεικτών ενισχύει τη διαφάνεια και διευκολύνει τη συγκρισιμότητα με λοιπές εισηγμένες εταιρείες ακινήτων στην Ευρώπη.

Γραμμές προσαρμογών που προβλέπονται από τις EPRA BPR και δεν είναι εφαρμοστέες στον Όμιλο ή έχουν μηδενικό υπόλοιπο κατά τις παρουσιαζόμενες περιόδους δεν εμφανίζονται στους κατωτέρω πίνακες.

Ειδικότερα, δεν πραγματοποιείται προσαύξηση της αξίας των ακινήτων για εκτιμώμενο φόρο μεταβίβασης, καθώς οι μεταβιβάσεις ακινήτων προς την Εταιρεία, ως Α.Ε.Ε.Α.Π., απαλλάσσονται από τον σχετικό φόρο σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 58 του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει.

¹² Ποσά σε εκ. €, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

I. EPRA Earnings

Τα EPRA Earnings αποτυπώνουν την υποκείμενη λειτουργική κερδοφορία του Ομίλου από τις επαναλαμβανόμενες δραστηριότητές του, εξαιρώντας, μεταξύ άλλων, τις μεταβολές της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων και λοιπά στοιχεία τα οποία δεν θεωρούνται αντιπροσωπευτικά της επαναλαμβανόμενης λειτουργικής επίδοσης. Από τη χρήση 2025, η Εταιρεία υιοθέτησε τον δείκτη EPRA Earnings ως βασικό μέτρο αποτύπωσης της επαναλαμβανόμενης λειτουργικής κερδοφορίας, αντικαθιστώντας τον δείκτη Funds from Operations (FFO) που δημοσιοποιούνταν σε προηγούμενες χρήσεις, στο πλαίσιο της περαιτέρω εναρμόνισης με τις EPRA Best Practices Recommendations.

Ο υπολογισμός των EPRA Earnings έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Κέρδη μετά από φόρους	30,5	12,3	24,5	11,7
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(18,3)	(9,2)	(15,5)	(9,1)
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(2,3)	0,0	(2,3)	0,0
Πλέον: Μεταβολές εύλογης αξίας χρηματοοικονομικών μέσων και συναφή κόστη	0,4	0,0	0,4	0,0
Πλέον: Προσαρμογές που σχετίζονται με μη λειτουργικά και έκτακτα κονδύλια (σημείωση 26)	0,6	0,0	0,6	0,0
EPRA Earnings	10,7	3,2	7,6	2,6
Πλέον: Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	0,2	0,2	0,2	0,2
Πλέον: 50% της ετήσιας επιβάρυνσης Ε.Ν.Φ.Ι.Α. ¹³	1,5	1,3	1,3	1,3
Πλέον: Έκτακτη πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων (σημείωση 12)	0	1,4	0,0	1,4
Προσαρμοσμένα EPRA Earnings	12,5	6,1	9,2	5,5
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (σε χιλιάδες)	283,7	244,7	283,7	244,7
EPRA Earnings ανά μετοχή (EPS)	0,04	0,01	0,03	0,01
Προσαρμοσμένα EPRA Earnings ανά μετοχή (EPS)	0,04	0,02	0,03	0,02

Ο δείκτης EPRA Earnings προκύπτει κατόπιν προσαρμογών στα καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους, σύμφωνα με τη μεθοδολογία των EPRA Best Practices Recommendations, ώστε να εξαιρεθούν στοιχεία που δεν θεωρούνται αντιπροσωπευτικά της επαναλαμβανόμενης λειτουργικής κερδοφορίας, όπως τα κέρδη ή οι ζημιές από αποτιμήσεις και πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων και οι σχετικές προσαρμογές χρηματοοικονομικών μέσων.

Τα Προσαρμοσμένα EPRA Earnings αποτελούν πρόσθετο δείκτη που χρησιμοποιεί η Διοίκηση και δεν ορίζονται αυτοτελώς στις EPRA Best Practices Recommendations. Προκύπτουν από τα EPRA Earnings μετά από πρόσθετες προσαρμογές για κονδύλια που η Διοίκηση θεωρεί ότι δεν αποτυπώνουν πλήρως την υποκείμενη λειτουργική απόδοση της περιόδου. Οι προσαρμογές αυτές περιλαμβάνουν αποσβέσεις παγίων, το 50% της ετήσιας επιβάρυνσης ΕΝΦΙΑ που αναλογεί στην περίοδο και, όπου συντρέχει περίπτωση, έκτακτες προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων.

II. EPRA NAV Metrics - NRV, NTA και NDV

Οι δείκτες EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets (NTA) και EPRA Net Disposal Value (NDV) παρέχουν συμπληρωματικές προσεγγίσεις στην καθαρή αξία ενεργητικού του Ομίλου, προσαρμόζοντας την καθαρή θέση κατά ΔΠΧΑ ανάλογα με διαφορετικές παραδοχές σχετικά με τη διακράτηση, την ανακύκλωση ή τη ρευστοποίηση του χαρτοφυλακίου.

Οι εν λόγω δείκτες έχουν ως εξής:

¹³ Το κονδύλι «Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)» για την περίοδο 01.01 έως 30.06 αφορά το 100% της συνολικής ετήσιας επιβάρυνσης του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων που είχε στην κατοχή του ο Όμιλος και η Εταιρεία την 1η Ιανουαρίου του κάθε έτους αντίστοιχα.

	ΟΜΙΛΟΣ					
	30.06.2026			31.12.2025		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Καθαρή θέση που αναλογεί στους μετόχους	578,3	578,3	578,3	415,3	415,3	415,3
Πλέον / Μείον: Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων	1,1	1,1	-	0,0	0,0	-
Μείον: Άυλα περιουσιακά στοιχεία	-	(0,3)	-	-	(0,3)	-
Πλέον: Εκτιμώμενοι φόροι μεταβίβασης ακινήτων	0,0	0,0	-	0,0	0,0	-
EPRA NAV δείκτες	579,4	579,1	578,3	415,3	415,0	415,3
Αριθμός μετοχών στο τέλος της περιόδου (σε χιλιάδες)	394,7	394,7	394,7	244,7	244,7	244,7
EPRA NAV δείκτες ανά μετοχή (€)	1,468	1,467	1,465	1,697	1,696	1,697

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ					
	30.06.2026			31.12.2025		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Καθαρή θέση που αναλογεί στους μετόχους	568,4	568,4	568,4	411,4	411,4	411,4
Πλέον / Μείον: Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων	1,1	1,1	-	0,0	0,0	-
Μείον: Άυλα περιουσιακά στοιχεία	-	(0,3)	-	-	(0,3)	-
Πλέον: Εκτιμώμενοι φόροι / κόστη μεταβίβασης ακινήτων	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV δείκτες	569,6	569,3	568,4	411,4	411,1	411,4
Αριθμός μετοχών στο τέλος της περιόδου (χιλ.)	394,7	394,7	394,7	244,7	244,7	244,7
EPRA NAV δείκτες ανά μετοχή (€)	1,443	1,442	1,440	1,681	1,680	1,681

III. EPRA Net Initial Yield και topped-up NIY

Οι δείκτες EPRA Net Initial Yield (NIY) και EPRA topped-up NIY παρέχουν συγκρίσιμη πληροφόρηση σχετικά με την τρέχουσα απόδοση του ολοκληρωμένου και εισοδηματικού χαρτοφυλακίου. Ο EPRA NIY βασίζεται στα ετησιοποιημένα καθαρά μισθώματα κατά την ημερομηνία αναφοράς, ενώ ο topped-up NIY προσαρμόζει τα μισθώματα για την επίδραση υφιστάμενων περιόδων δωρεάν μίσθωσης και λοιπών μισθωτικών κινήτρων.

Οι εν λόγω δείκτες έχουν ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Εύλογη αξία επενδυτικών και διακρατούμενων προς πώληση ακινήτων	867,0	822,6	717,6	676,0
Μείον: Ακίνητα υπό ανάπτυξη / ανακατασκευή	(43,0)	(46,2)	(43,0)	(46,2)
Ολοκληρωμένο χαρτοφυλάκιο	824,0	776,4	674,5	629,8
Πλέον: Εκτιμώμενα κόστη απόκτησης	0,0	0,0	0,0	0,0
Gross-up αξία ολοκληρωμένου χαρτοφυλακίου (β)	824,0	776,4	674,5	629,8
Ετησιοποιημένα συμβατικά μισθώματα	54,8	49,2	45,2	39,9
Μείον: Μη ανακτήσιμα λειτουργικά έξοδα ακινήτων	(4,7)	(5,3)	(4,1)	(5,2)
Ετησιοποιημένα καθαρά μισθώματα (α)	50,1	43,9	41,0	34,7
Πλέον: Προσαρμογή για rent-free periods / lease incentives	0,0	0,5	0,0	0,5
EPRA topped-up ετησιοποιημένα καθαρά μισθώματα (γ)	50,1	44,4	41,1	35,2
EPRA NIY (α/β)	6,1%	5,7%	6,1%	5,5%
EPRA topped-up NIY (γ/β)	6,1%	5,7%	6,1%	5,6%

Τα μη ανακτήσιμα λειτουργικά έξοδα ακινήτων περιλαμβάνουν λειτουργικά κόστη που βαρύνουν τον Όμιλο και την Εταιρεία και συνδέονται άμεσα με τη λειτουργία και κατοχή των ακινήτων, όπως ασφάλιστρα, έξοδα συντήρησης, μη ανακτήσιμες κοινόχρηστες δαπάνες, φόρους και τέλη και λοιπά συναφή έξοδα. Για τον υπολογισμό του δείκτη, τα σχετικά έξοδα ετησιοποιούνται, όπου απαιτείται, με βάση τα ποσά της περιόδου αναφοράς. Από τον υπολογισμό εξαιρούνται δαπάνες που δεν αφορούν άμεσα τη λειτουργία των ακινήτων, όπως αμοιβές εκτιμητών και μεσιτικές αμοιβές, καθώς και οι ανακτήσιμες από τους μισθωτές λειτουργικές δαπάνες.

IV. EPRA Vacancy Rate

Ο EPRA Vacancy Rate υπολογίζεται με βάση την Εκτιμώμενη Μισθωτική Αξία (Estimated Rental Value - ERV) των κενών χώρων ως ποσοστό της συνολικής ERV του χαρτοφυλακίου ακινήτων που παράγουν μισθωτικό εισόδημα και, ως εκ

τούτου, διαφοροποιείται από τον λειτουργικό δείκτη μισθωτικής πληρότητας (occupancy), ο οποίος παρουσιάστηκε ανωτέρω.

Ο εν λόγω δείκτης έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Εκτιμώμενη Μισθωτική Αξία (ERV) κενών χώρων (Α)	0,7	1,7	0,7	1,7
Εκτιμώμενη Μισθωτική Αξία (ERV) συνολικού χαρτοφυλακίου (Β)	54,6	52,2	45,2	42,7
EPRA Vacancy Rate (Α/Β)	1,3%	3,2%	1,6%	3,9%

V. EPRA Cost Ratios

Οι δείκτες EPRA Cost Ratios αποτυπώνουν το επίπεδο των λειτουργικών και διοικητικών δαπανών σε σχέση με τα ακαθάριστα έσοδα από μισθώματα και παρέχουν ένδειξη της λειτουργικής αποδοτικότητας του Ομίλου και της Εταιρείας.

Ο εν λόγω δείκτης έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Έξοδα ακινήτων	5,6	4,8	5,1	4,7
Δαπάνες προσωπικού	1,5	1,3	1,5	1,3
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	1,6	0,8	1,6	0,8
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	0,2	0,2	0,2	0,2
Καθαρή ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	0,0	1,4	0,0	1,4
Μείον: Έσοδα κοινοχρήστων	(1,5)	(0,9)	(1,5)	(0,9)
EPRA Costs, συμπεριλαμβανομένων των άμεσων εξόδων κενών χώρων (α)	7,4	7,6	6,9	7,5
Μείον: Άμεσα έξοδα κενών χώρων	(0,2)	(0,7)	(0,2)	(0,7)
EPRA Costs, εξαιρουμένων των άμεσων εξόδων κενών χώρων (β)	7,3	7,0	6,7	6,9
Έσοδα από μισθώματα (γ)	26,8	19,2	22,2	18,0
EPRA Cost Ratio συμπ. των άμεσων εξόδων κενών χώρων (α/γ)	27,7%	39,7%	31,1%	41,7%
EPRA Cost Ratio - εξαιρ. των άμεσων εξόδων κενών χώρων (β/γ)	27,0%	36,3%	30,3%	38,0%

Κατά την τρέχουσα και τη συγκριτική περίοδο, ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν κεφαλαιοποίησαν γενικά διοικητικά και λειτουργικά έξοδα στο κόστος των επενδύσεων σε ακίνητα. Δαπάνες που σχετίζονται με την απόκτηση, κατασκευή ή αναβάθμιση επενδυτικών ακινήτων κεφαλαιοποιούνται μόνο εφόσον είναι άμεσα επιρριπτέες στο αντίστοιχο ακίνητο και πληρούν τα σχετικά κριτήρια αναγνώρισης σύμφωνα με τις εφαρμοζόμενες λογιστικές πολιτικές του Ομίλου και της Εταιρείας.

Σύμφωνα με τη μεθοδολογία EPRA, τα έσοδα από κοινόχρηστες δαπάνες δεν περιλαμβάνονται στα έσοδα από μισθώματα για τον υπολογισμό των EPRA Cost Ratios, αλλά αφαιρούνται από τις σχετικές λειτουργικές δαπάνες, ώστε στα EPRA Costs να αποτυπώνεται το καθαρό κόστος που βαρύνει τον Όμιλο και την Εταιρεία.

VI. EPRA LTV

Ο EPRA Loan-to-Value (EPRA LTV) αποτυπώνει τη σχέση του καθαρού χρηματοοικονομικού χρέους προς την αξία των ακινήτων και λοιπών επιλέξιμων περιουσιακών στοιχείων, σύμφωνα με τη μεθοδολογία EPRA, παρέχοντας ένα συγκρίσιμο μέτρο χρηματοοικονομικής μόχλευσης μεταξύ ευρωπαϊκών εταιρειών ακινήτων.

Ο εν λόγω δείκτης έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Λοιπά τραπεζικά δάνεια	23,7	24,0	0,0	0,0
Ομολογιακά δάνεια	401,5	411,3	368,9	378,5
Καθαρές υποχρεώσεις	5,5	12,0	4,3	11,3
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις	(142,2)	(38,8)	(131,4)	(30,9)
Καθαρός δανεισμός (α)	288,4	408,6	241,8	358,9
Επενδύσεις σε ακίνητα	863,6	822,6	714,1	676,0
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	3,4	0,0	3,4	0,0
Καθαρές απαιτήσεις	0,0	0,0	0,0	0,0
Συνολική αξία (β)	867,0	822,6	717,6	676,0
Πλέον: Εκτιμώμενοι φόροι μεταβίβασης ακινήτων	0,0	0,0	0,0	0,0
Συνολική αξία, συμπ. φόρων μεταβίβασης (γ)	867,0	822,6	717,6	676,0
EPRA LTV (α/β)	33,3%	49,7%	33,7%	53,1%
EPRA LTV (α/γ), συμπ. φόρων μεταβίβασης	33,3%	49,7%	33,7%	53,1%

VII. EPRA Property-related CapEx

Σύμφωνα με τις συστάσεις EPRA BPR, ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τις κεφαλαιουχικές δαπάνες που σχετίζονται με το χαρτοφυλάκιο ακινήτων, διαχωρίζοντας τις νέες αποκτήσεις από τις επενδύσεις στο υφιστάμενο χαρτοφυλάκιο και τα έργα ανάπτυξης.

Ο εν λόγω δείκτης έχει ως εξής:

	30.06.2026			30.06.2025		
	ΟΜΙΛΟΣ	ΚΟΙΝ/ΞΙΕΣ	ΣΥΝΟΛΟ	ΟΜΙΛΟΣ	ΚΟΙΝ/ΞΙΕΣ	ΣΥΝΟΛΟ
Αποκτήσεις ακινήτων	39,1	0,0	39,1	10,2	0,0	10,2
Ανάπτυξη ακινήτων (Development)	0,1	0,0	0,1	4,1	0,0	4,1
Επενδύσεις σε υφιστάμενα ακίνητα	2,2	0,0	2,2	3,4	0,0	3,4
Αύξηση εκμισθώσιμης επιφάνειας	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Χωρίς αύξηση εκμισθώσιμης επιφάνειας	1,6	0,0	1,6	2,2	0,0	2,2
Κίνητρα προς μισθωτές	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,2
Λοιπές κεφαλαιουχικές δαπάνες	0,6	0,0	0,6	1,0	0,0	1,0
Κεφαλαιοποιημένοι τόκοι	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Σύνολο EPRA Property-related CapEx	41,3	0,0	41,3	17,7	0,0	17,7

Οι κεφαλαιουχικές δαπάνες της περιόδου ανήλθαν σε €41,3 εκ. και αφορούσαν κυρίως αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων ύψους €39,1 εκ. Οι επενδύσεις στο υφιστάμενο χαρτοφυλάκιο ανήλθαν σε €2,2 εκ. και αφορούσαν κυρίως εργασίες αναβάθμισης χωρίς αύξηση της εκμισθώσιμης επιφάνειας. Κατά την περίοδο δεν πραγματοποιήθηκαν επενδύσεις μέσω κοινοπραξιών ούτε κεφαλαιοποιήθηκαν τόκοι.

7. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

7.1 Πώληση επαγγελματικού ακινήτου στο Μαρούσι

Στις 09.07.2026, ο Όμιλος ολοκλήρωσε την πώληση υπόγειου σταθμού αυτοκινήτων συνολικής επιφάνειας 16.285 τ.μ., ο οποίος βρίσκεται στο εμπορικό κέντρο «Αίθριο», επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 40 στο Μαρούσι και διαθέτει 555 θέσεις στάθμευσης. Η συναλλαγή ολοκληρώθηκε έναντι συνολικού τιμήματος €4,05 εκ., το οποίο ήταν κατά 18,8% υψηλότερο από την πλέον πρόσφατη ανεξάρτητη αποτίμηση του ακινήτου.

Η πώληση αποτελεί την τρίτη αποεπένδυση του Ομίλου εντός του 2026 που ολοκληρώθηκε σε τίμημα υψηλότερο από την πλέον πρόσφατη ανεξάρτητη αποτίμηση και εντάσσεται στη στρατηγική ενεργητικής διαχείρισης και ανακύκλωσης κεφαλαίου (capital recycling), με στόχο τη βελτιστοποίηση της σύνθεσης του χαρτοφυλακίου και την ανακατεύθυνση κεφαλαίων σε επενδύσεις υψηλότερης στρατηγικής συνάφειας.

7.2 Σύναψη πρόσθετης σύμβασης αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου

Στις 31.07.2026, η Εταιρεία προχώρησε στη σύναψη πρόσθετης σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίων (Interest Rate Swap - IRS), ονομαστικής αξίας €90,5 εκ., με λήξη την 14.08.2028 και σταθερό επιτόκιο 2,895%. Η σύμβαση καλύπτει το 100%

του εκάστοτε υπολοίπου του σχετικού δανείου και έχει χαρακτηριστεί ως μέσο αντιστάθμισης στο πλαίσιο σχέσης αντιστάθμισης ταμειακών ροών (cash flow hedge). Κατόπιν της σύναψης της πρόσθετης σύμβασης, ποσοστό άνω του 78% του συνολικού δανεισμού του Ομίλου έφερε είτε συμβατικά σταθερό επιτόκιο είτε ήταν αντισταθμισμένο μέσω συμβάσεων IRS, περιορίζοντας περαιτέρω την έκθεση του Ομίλου σε αυξήσεις των επιτοκίων αναφοράς και ενισχύοντας την προβλεψιμότητα του χρηματοοικονομικού κόστους και των ταμειακών ροών.

7.3 Επικύρωση συμφωνίας εξυγίανσης της ΣΗΓΚΑΛ

Στις 16.07.2026 δημοσιεύθηκε η απόφαση με την οποία επικυρώθηκε από το αρμόδιο Δικαστήριο η συμφωνία εξυγίανσης της ΣΗΓΚΑΛ ΔΙΑΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΑΕ («ΣΗΓΚΑΛ»), μισθώτριας ακινήτων της Εταιρείας. Κατά την 30.06.2026, οι συνολικές απαιτήσεις της Εταιρείας από τη μισθώτρια ανέρχονταν σε περίπου €2,0 εκ., έναντι των οποίων είχε αναγνωριστεί πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών ύψους περίπου €1,9 εκ., μετά τη συνεκτίμηση χρηματικής εγγύησης €0,1 εκ. Στο πλαίσιο της επικυρωμένης συμφωνίας ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση προς την Εταιρεία εξοπλισμού αποτιμημένης αξίας €1,6 εκ. Ως αποτέλεσμα της μεταβίβασης, αναμένεται αναστροφή ισόποσου μέρους της πρόβλεψης, με θετική επίδραση στα αποτελέσματα του δεύτερου εξαμήνου του 2026 ύψους €1,6 εκ.

7.4 Συμφωνία πώλησης επενδυτικού ακινήτου

Στις 30.07.2026, η Εταιρεία υπέγραψε ιδιωτικό συμφωνητικό για την πώληση επενδυτικού ακινήτου της, το οποίο βρίσκεται στη Γλυφάδα Αττικής, έναντι συνολικού τιμήματος €3.075.000. Βάσει της συμφωνίας, προβλέπεται η καταβολή προκαταβολής ποσού €154 χιλ., ενώ το υπολειπόμενο τίμημα θα καταβληθεί κατά την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου αγοραπωλησίας, υπό την προϋπόθεση πλήρωσης των όρων που προβλέπονται στη σχετική συμφωνία.

Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία αναφοράς ανερχόταν σε €2.838.000.

7.5 Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου και δωρεάν διάθεση μετοχών στο πλαίσιο του Βραχυπρόθεσμου Προγράμματος Παροχής Κινήτρων

Στις 03.08.2026, η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά ποσό €72.873,50, μέσω κεφαλαιοποίησης ισόποσου ποσού από το διανεμητό αποθεματικό υπό τον τίτλο «Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρόθεσμο)», με την έκδοση 145.747 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστης.

Οι νέες μετοχές διατέθηκαν δωρεάν στον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας στο πλαίσιο του Βραχυπρόθεσμου Προγράμματος Παροχής Κινήτρων, σε συνέχεια των σχετικών αποφάσεων των Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων της 28.03.2025 και της 20.03.2026.

Μετά την ανωτέρω αύξηση, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε €197.441.622,50, διαιρούμενο σε 394.883.245 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστης.

7.6 Ανάκληση άδειας ΑΕΔΟΕΕ και τροποποίηση Καταστατικού

Στις 03.08.2026, η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε, κατ' εφαρμογή του άρθρου 63 παρ. 7 του Ν. 5193/2025, την ανάκληση της άδειας λειτουργίας της Εταιρείας ως Ανώνυμης Εταιρείας Διαχείρισης Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων (Α.Ε.Δ.Ο.Ε.Ε.) και εξουσιοδότησε το Διοικητικό Συμβούλιο να προβεί στις απαιτούμενες ενέργειες για την υλοποίηση της σχετικής απόφασης. Παράλληλα, αποφάσισε την αντίστοιχη τροποποίηση του Καταστατικού της Εταιρείας και την εναρμόνισή του με το νέο θεσμικό πλαίσιο του Ν. 5193/2025.

Σε συνέχεια των ανωτέρω, στις 18.09.2026 εκδόθηκε η υπ' αριθ. 773/18.09.2026 απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Φορέων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, με την οποία ανακλήθηκε η ανωτέρω άδεια Α.Ε.Δ.Ο.Ε.Ε. και εγκρίθηκε η τροποποίηση του Καταστατικού της Εταιρείας.

Η Διοίκηση εκτιμά ότι η ανωτέρω μεταβολή του εποπτικού καθεστώτος δεν αναμένεται να έχει ουσιώδη επίδραση στη λειτουργία, τη χρηματοοικονομική θέση ή την επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας, η οποία εξακολουθεί να λειτουργεί ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας σύμφωνα με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο.

7.7 Διανομή προσωρινού μερίσματος

Στις 25.09.2026, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατά τη συνεδρίαση στην οποία εγκρίθηκε και η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της περιόδου που έληξε την 30.06.2026, ενέκρινε τη διανομή προσωρινού μερίσματος για τη χρήση 2026 ύψους €0,02 ανά μετοχή, ήτοι συνολικού ποσού περίπου €7,9 εκ. Η απόφαση για τη διανομή αντανάκλα την ισχυρή λειτουργική επίδοση και χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και συνάδει με τη μερισματική πολιτική της Εταιρείας, η οποία επικεντρώνεται στην απόδοση προς τους μετόχους με βάση την εξέλιξη των επαναλαμβανόμενων κερδών και ταμειακών ροών, λαμβάνοντας παράλληλα υπόψη τη ρευστότητα και τις επενδυτικές ανάγκες του Ομίλου.

Πέραν των ανωτέρω, δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 30ης Ιουνίου 2026 γεγονότα που να αφορούν τον Όμιλο για

τα οποία χρειάζεται αναφορά.

8. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

8.1 Εξελίξεις στην ελληνική οικονομία¹⁴

Η ελληνική οικονομία διατήρησε θετική αναπτυξιακή δυναμική κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026, παρά το περιβάλλον γεωπολιτικής αβεβαιότητας και τις μεταβολές στις διεθνείς αγορές ενέργειας. Κατά το πρώτο τρίμηνο του 2026, το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 2,0% σε ετήσια βάση και κατά 0,2% σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο. Η ανάπτυξη υποστηρίχθηκε κυρίως από τις επενδύσεις, την ιδιωτική κατανάλωση και τις καθαρές εξαγωγές, με τον ακαθάριστο σχηματισμό παγίου κεφαλαίου να καταγράφει ιδιαίτερα ισχυρή αύξηση κατά 12,1% σε ετήσια βάση.

Για το σύνολο του 2026, οι προβλέψεις εξακολουθούν να υποδεικνύουν ρυθμό ανάπτυξης υψηλότερο από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή προβλέπει αύξηση του πραγματικού ΑΕΠ κατά 1,8%, ενώ η Τράπεζα της Ελλάδος εκτιμά ανάπτυξη περίπου 1,9%. Βασικοί παράγοντες στήριξης της οικονομικής δραστηριότητας αναμένεται να παραμείνουν η ιδιωτική κατανάλωση και οι επενδύσεις, οι οποίες εξακολουθούν να ενισχύονται από την απορρόφηση ευρωπαϊκών πόρων και την υλοποίηση του επενδυτικού προγράμματος του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

Οι πληθωριστικές πιέσεις ενισχύθηκαν κατά τους πρώτους μήνες του 2026, κυρίως λόγω της αύξησης των τιμών ενέργειας, με τον εναρμονισμένο πληθωρισμό να διαμορφώνεται σε 4,9% τον Μάιο και να αποκλιμακώνεται σε 3,9% τον Ιούνιο. Για το σύνολο του έτους, τόσο η Ευρωπαϊκή Επιτροπή όσο και η Τράπεζα της Ελλάδος προβλέπουν πληθωρισμό βάσει του Εναρμονισμένου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή περί το 3,7%.

Η αγορά εργασίας παρέμεινε ανθεκτική, με την απασχόληση να συνεχίζει να ενισχύεται. Για το 2026, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή προβλέπει περαιτέρω υποχώρηση του ποσοστού ανεργίας σε 8,3%, από 8,9% το 2025, ενώ η Τράπεζα της Ελλάδος εκτιμά αντίστοιχο ποσοστό περίπου 8,2%.

Σε δημοσιονομικό επίπεδο, η θέση της χώρας παραμένει ισχυρή. Μετά το υψηλό πρωτογενές πλεόνασμα του 2025, θετικό πρωτογενές αποτέλεσμα αναμένεται να διατηρηθεί και το 2026. Παράλληλα, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή εκτιμά ότι το δημόσιο χρέος θα συνεχίσει την πτωτική του πορεία, υποχωρώντας από 146,1% του ΑΕΠ το 2025 σε 140,7% το 2026, υποστηριζόμενο από τη συνεχιζόμενη οικονομική ανάπτυξη και τη διατήρηση δημοσιονομικών πλεονασμάτων.

Οι προοπτικές της ελληνικής οικονομίας παραμένουν θετικές, με τις επενδύσεις να αποτελούν βασικό πυλώνα της ανάπτυξης. Ωστόσο, οι γεωπολιτικές εξελίξεις, οι διακυμάνσεις των τιμών ενέργειας, η πορεία των επιτοκίων και των συνθηκών χρηματοδότησης, οι εξελίξεις στο διεθνές εμπόριο και η ταχύτητα υλοποίησης των επενδύσεων του Ταμείου Ανάκαμψης εξακολουθούν να αποτελούν πηγές αβεβαιότητας για το υπόλοιπο του έτους.

8.2 Εξελίξεις και προοπτικές της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων¹⁵

Η ελληνική αγορά επαγγελματικών ακινήτων διατήρησε θετική δυναμική κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026, παρά τις εξελίξεις στο διεθνές περιβάλλον και τις πιέσεις που επηρεάζουν το κόστος χρηματοδότησης και ανάπτυξης. Η ζήτηση παρέμεινε επικεντρωμένη σε σύγχρονα ακίνητα υψηλών προδιαγραφών, σε ελκυστικές τοποθεσίες και με χαρακτηριστικά ενεργειακής απόδοσης και βιωσιμότητας. Η ανοδική πορεία των τιμών και των μισθωμάτων που καταγράφηκε κατά το 2025, ιδιαίτερα στις αγορές γραφείων και καταστημάτων της Αθήνας, επιβεβαιώνει τη διατηρούμενη ζήτηση για ποιοτικό επενδυτικό απόθεμα, ενώ η περιορισμένη προσφορά αντίστοιχων ακινήτων εξακολουθεί να υποστηρίζει τις μισθωτικές αξίες.

Στην αγορά γραφείων της Αθήνας, η ζήτηση παρέμεινε ανθεκτική κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026, με σαφή προτίμηση σε σύγχρονους, ενεργειακά αποδοτικούς χώρους υψηλών προδιαγραφών. Η τάση μετακίνησης των μισθωτών προς ποιοτικότερο απόθεμα εξακολουθεί να αποτελεί βασικό χαρακτηριστικό της αγοράς, ενώ η περιορισμένη διαθεσιμότητα αντίστοιχων ακινήτων σε προνομιακές τοποθεσίες στηρίζει τις μισθωτικές αξίες. Η εικόνα αυτή έρχεται σε συνέχεια της ανοδικής πορείας του 2025, κατά το οποίο οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 5,1% σε ετήσια βάση στο σύνολο της χώρας και κατά 7,0% στην Αθήνα.

Ο τομέας των επαγγελματικών αποθηκών (logistics) συνέχισε να εμφανίζει ισχυρά θεμελιώδη χαρακτηριστικά. Η ζήτηση παραμένει επικεντρωμένη σε σύγχρονες εγκαταστάσεις υψηλών προδιαγραφών, ενώ η περιορισμένη διαθεσιμότητα κατάλληλου επενδυτικού αποθέματος και η ισχυρή απορρόφηση της νέας προσφοράς στηρίζουν την αγορά και την υλοποίηση νέων έργων. Τα μισθώματα για ακίνητα υψηλών προδιαγραφών διαμορφώθηκαν περί τα €6,0/τ.μ. μηνιαίως, ενώ οι αποδόσεις για σύγχρονα logistics ακίνητα κινούνται περίπου στο 6,75%. Παράλληλα, οι διαταραχές στις διεθνείς εφοδιαστικές αλυσίδες και στις βασικές θαλάσσιες εμπορικές οδούς ενίσχυσαν την ανάγκη των επιχειρήσεων για

¹⁴ Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος, ΕΛΣΤΑΤ, Ευρωπαϊκή Επιτροπή, IOBE, ΥΠΕΘΟΟ, Τράπεζα Πειραιώς.

¹⁵ Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος, Cushman & Wakefield Proprius, Danos.

μεγαλύτερα αποθέματα ασφαλείας, υποστηρίζοντας περαιτέρω τη ζήτηση για σύγχρονους αποθηκευτικούς χώρους. Η Αττική εξακολουθεί να αποτελεί τον βασικό κόμβο της ελληνικής αγοράς logistics, με τη γεωγραφική θέση της χώρας και τη σύνδεση με το λιμάνι του Πειραιά και τους κύριους μεταφορικούς άξονες να ενισχύουν τις μεσοπρόθεσμες προοπτικές του κλάδου ως περιφερειακού διαμετακομιστικού κόμβου.

Θετική εικόνα παρουσίασε και η αγορά λιανικού εμπορίου κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2026, με τον συνολικό κύκλο εργασιών των επιχειρήσεων του κλάδου να αυξάνεται κατά 2,8% σε ετήσια βάση. Το ενδιαφέρον εγχώριων και διεθνών επιχειρήσεων λιανικής παρέμεινε ισχυρό, με έμφαση σε εμπορικούς δρόμους υψηλής ζήτησης, εμπορικά κέντρα και οργανωμένα πάρκα λιανικού εμπορίου. Η θετική εικόνα της αγοράς αποτελεί συνέχεια της ανοδικής πορείας του 2025, κατά το οποίο οι τιμές των καταστημάτων υψηλής εμπορικότητας αυξήθηκαν κατά 4,8% και τα μισθώματα κατά 3,6% σε ετήσια βάση στο σύνολο της χώρας.

Οι προοπτικές της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων παραμένουν θετικές, υποστηριζόμενες από τη διατηρούμενη ζήτηση και την περιορισμένη προσφορά σύγχρονου αποθέματος. Ωστόσο, το κόστος χρηματοδότησης και κατασκευής εξακολουθεί να αποτελεί παράγοντα που ενδέχεται να επηρεάσει τον ρυθμό υλοποίησης νέων επενδύσεων και αναπτύξεων.

8.3 Προοπτικές του Ομίλου για το 2026

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026, ο Όμιλος συνέχισε να ενισχύει τη λειτουργική και επενδυτική του βάση, διατηρώντας υψηλό επίπεδο πληρότητας και αυξάνοντας περαιτέρω τα ετησιοποιημένα μισθωτικά έσοδα του χαρτοφυλακίου. Η εξέλιξη αυτή αντανάκλα τόσο τη συνεισφορά των επενδύσεων που ολοκληρώθηκαν κατά το 2025 και το πρώτο εξάμηνο του 2026 όσο και την ενεργητική διαχείριση της υφιστάμενης μισθωτικής βάσης.

Κομβικό γεγονός για την περαιτέρω ανάπτυξη του Ομίλου αποτέλεσε η επιτυχής ολοκλήρωση της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου ύψους €150 εκ., η οποία ενίσχυσε σημαντικά τη ρευστότητα και τη χρηματοοικονομική ευελιξία του. Η αξιοποίηση των αντληθέντων κεφαλαίων ξεκίνησε άμεσα, με την απόκτηση τριών ακινήτων στο κέντρο της Αθήνας συνολικού τιμήματος €38,65 εκ., ενώ το υπόλοιπο ποσό προορίζεται για νέες επενδύσεις και στοχευμένες κεφαλαιουχικές δαπάνες επί του χαρτοφυλακίου.

Για το υπόλοιπο του 2026, η επενδυτική στρατηγική του Ομίλου παραμένει προσανατολισμένη σε επιλεκτικές τοποθετήσεις σε ακίνητα υψηλής ποιότητας και ισχυρών θεμελιωδών χαρακτηριστικών, με έμφαση σε σύγχρονους γραφειακούς χώρους σε προνομιακές τοποθεσίες και σε εμπορικές αποθήκες (logistics) υψηλών προδιαγραφών. Παράλληλα, ο Όμιλος συνεχίζει να εξετάζει ευκαιρίες αναβάθμισης και επανατοποθέτησης υφιστάμενων ακινήτων, με στόχο τη βελτίωση της εμπορικότητας, της ενεργειακής απόδοσης και της μακροπρόθεσμης αξίας τους.

Η στρατηγική ενεργητικής διαχείρισης του χαρτοφυλακίου συμπληρώνεται από την επιλεκτική πραγματοποίηση αποεπενδύσεων και την ανακύκλωση κεφαλαίου (capital recycling). Οι πωλήσεις που ολοκληρώθηκαν εντός του 2026 σε τιμήματα υψηλότερα από τις αντίστοιχες πρόσφατες ανεξάρτητες αποτιμήσεις επιβεβαιώνουν τη δυνατότητα του Ομίλου να ρευστοποιεί επιλεκτικά περιουσιακά στοιχεία και να ανακατευθύνει κεφάλαια σε επενδύσεις υψηλότερης στρατηγικής συνάφειας και προοπτικών δημιουργίας αξίας.

Παράλληλα, η Διοίκηση δίνει ιδιαίτερη έμφαση στη διαχείριση του χρηματοοικονομικού κόστους και του επιτοκιακού κινδύνου, ιδίως σε ένα περιβάλλον αυξημένων πληθωριστικών πιέσεων και αυξανόμενων επιτοκίων. Παρότι οι πληθωριστικές πιέσεις δύνανται να υποστηρίξουν την αύξηση των μισθωτικών εσόδων μέσω των συμβατικών αναπροσαρμογών, η άνοδος ή διατήρηση των επιτοκίων σε αυξημένα επίπεδα μπορεί να επιβαρύνει σημαντικά το κόστος εξυπηρέτησης του κυμαινόμενου δανεισμού. Στο πλαίσιο αυτό, η στρατηγική αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου του Ομίλου αποσκοπεί στον περιορισμό της έκθεσης σε δυσμενείς μεταβολές των επιτοκίων αναφοράς, στην ενίσχυση της προβλεψιμότητας του χρηματοοικονομικού κόστους και στην προστασία των επαναλαμβανόμενων ταμειακών ροών και της κερδοφορίας. Για τον σκοπό αυτό, η Εταιρεία προχώρησε κατά τη διάρκεια του 2026 στη σύναψη συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων (Interest Rate Swaps – IRS). Μετά τη σύναψη της δεύτερης σύμβασης IRS τον Ιούλιο του 2026, ποσοστό άνω του 78% του συνολικού δανεισμού του Ομίλου είτε έφερε συμβατικά σταθερό επιτόκιο είτε ήταν αντισταθμισμένο μέσω συμβάσεων IRS.

Σημαντική προτεραιότητα παραμένει επίσης η περαιτέρω ενεργειακή και περιβαλλοντική αναβάθμιση του χαρτοφυλακίου, μέσω επενδύσεων σε σύγχρονα και ενεργειακά αποδοτικά ακίνητα και της επιδίωξης πιστοποιήσεων σύμφωνα με διεθνώς αναγνωρισμένα πρότυπα βιωσιμότητας. Η στρατηγική αυτή ανταποκρίνεται στην αυξανόμενη ζήτηση των μισθωτών και επενδυτών για ακίνητα υψηλών περιβαλλοντικών προδιαγραφών και ενισχύει τη μακροπρόθεσμη ανταγωνιστικότητα του χαρτοφυλακίου.

Με βάση τα ανωτέρω, η Διοίκηση εκτιμά ότι ο Όμιλος διαθέτει ισχυρή ρευστότητα, διαφοροποιημένη και υψηλής ποιότητας μισθωτική βάση και επαρκή χρηματοοικονομική ευελιξία για τη συνέχιση του επενδυτικού του προγράμματος. Βασικοί στόχοι για το υπόλοιπο του 2026 παραμένουν η περαιτέρω ενίσχυση των επαναλαμβανόμενων εσόδων και ταμειακών ροών, η ποιοτική αναβάθμιση και επιλεκτική μεγέθυνση του χαρτοφυλακίου, καθώς και η αποτελεσματική

διαχείριση του κόστους χρηματοδότησης. Παράλληλα, η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον και προσαρμόζει, όπου απαιτείται, τον ρυθμό υλοποίησης του επενδυτικού προγράμματος, με στόχο τη διατήρηση ισχυρής κεφαλαιακής θέσης και τη διατηρήσιμη δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας για τους μετόχους.

9. ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κινδύνους που απορρέουν τόσο από το οικονομικό, κανονιστικό και επιχειρηματικό περιβάλλον στο οποίο δραστηριοποιείται όσο και από τη φύση των δραστηριοτήτων του στον τομέα των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Οι κίνδυνοι αναγνωρίζονται, αξιολογούνται και παρακολουθούνται συστηματικά στο πλαίσιο του εφαρμοζόμενου Συστήματος Διαχείρισης Επιχειρηματικού Κινδύνου (Enterprise Risk Management - ERM) και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, με στόχο την έγκαιρη αναγνώριση και τον περιορισμό των δυνητικών επιπτώσεων τους στη δραστηριότητα, τη χρηματοοικονομική θέση και τα αποτελέσματα του Ομίλου.

Οι κυριότεροι κίνδυνοι αφορούν τις μακροοικονομικές συνθήκες και την αγορά ακινήτων, τη χρηματοδότηση και τη ρευστότητα, τη φερεγγυότητα των μισθωτών, την υλοποίηση επενδύσεων και έργων αναβάθμισης, τις κανονιστικές και φορολογικές μεταβολές, καθώς και λειτουργικούς, περιβαλλοντικούς και κλιματικούς παράγοντες. Οι σημαντικότεροι κίνδυνοι παρακολουθούνται και αξιολογούνται τόσο ποσοτικά όσο και ποιοτικά.

9.1. Μακροοικονομικοί κίνδυνοι και κίνδυνοι αγοράς ακινήτων

9.1.1 Μακροοικονομικές συνθήκες και γεωπολιτικό περιβάλλον

Ενδεχόμενη επιβράδυνση της ελληνικής ή της ευρωπαϊκής οικονομίας, επιδείνωση των χρηματοπιστωτικών συνθηκών, γεωπολιτικές εντάσεις, ενεργειακές διαταραχές ή διαταραχές στο διεθνές εμπόριο ενδέχεται να επηρεάσουν τη ζήτηση για επαγγελματικά ακίνητα, την οικονομική κατάσταση των μισθωτών και τις αποτιμήσεις των ακινήτων, με αντίστοιχη επίδραση στα έσοδα και στη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

Ο Όμιλος περιορίζει την έκθεσή του μέσω της διαφοροποίησης του χαρτοφυλακίου ανά κατηγορία ακινήτου και γεωγραφική περιοχή, της επιλογής ακινήτων υψηλών προδιαγραφών σε εμπορικά ελκυστικές τοποθεσίες και της διατήρησης μακροχρόνιας και διαφοροποιημένης μισθωτικής βάσης.

9.1.2 Κίνδυνος μεταβολής εύλογης αξίας ακινήτων

Η αξία των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου υπόκειται σε διακυμάνσεις και επηρεάζεται, μεταξύ άλλων, από τις γενικότερες συνθήκες της αγοράς, τη γεωγραφική θέση και την εμπορικότητα κάθε ακινήτου, την προσφορά και ζήτηση επαγγελματικών ακινήτων, τα επίπεδα μισθωμάτων, καθώς και τις παραδοχές προεξόφλησης και κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιούνται κατά την αποτίμησή τους.

Τυχόν σημαντική αρνητική μεταβολή των εύλογων αξιών δύναται να επηρεάσει τα αποτελέσματα, την καθαρή αξία ενεργητικού (NAV) και τους δείκτες χρηματοοικονομικής μόχλευσης (LTV) του Ομίλου. Για τον περιορισμό του σχετικού κινδύνου, ο Όμιλος επενδύει κατά κύριο λόγο σε ακίνητα υψηλών προδιαγραφών, σε προνομιακές και εμπορικά ελκυστικές τοποθεσίες, ενώ η εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου προσδιορίζεται ανά εξάμηνο από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές, σύμφωνα με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο. Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026 πραγματοποιήθηκε εναλλαγή (rotation) των ανεξάρτητων εκτιμητών, με ανακατανομή των επιμέρους αναθέσεων του χαρτοφυλακίου μεταξύ των CBRE Αξίες Α.Ε. και Π. ΔΑΝΟΣ & Συνεργάτες Α.Ε., καθώς και την ανάθεση μέρους του χαρτοφυλακίου στη NAI RealAct Ε.Π.Ε., στο πλαίσιο της πρακτικής του Ομίλου για περιοδική εναλλαγή των εξωτερικών εκτιμητών.

Στο πλαίσιο αξιολόγησης της ευαισθησίας των αποτιμήσεων, μεταβολή του προεξοφλητικού επιτοκίου κατά +50 / -50 μονάδες βάσης θα είχε εκτιμώμενη επίπτωση στην εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου κατά περίπου -€26,8 εκ. / +€28,5 εκ. αντίστοιχα. Η σχετική ανάλυση, καθώς και οι κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιούνται στις αποτιμήσεις, παρατίθενται στη σημείωση 9 των Οικονομικών Καταστάσεων.

Περαιτέρω, σύμφωνα με τον Ν. 5193/2025, η αξία κάθε ακινήτου κατά τον χρόνο απόκτησής του δεν δύναται να υπερβαίνει το ένα τρίτο (1/3) των συνολικών επενδύσεων του Ομίλου, περιορίζοντας τον κίνδυνο υπερβολικής συγκέντρωσης σε μεμονωμένο περιουσιακό στοιχείο.

9.1.3 Κίνδυνος μεταβολής μισθωμάτων

Η μείωση των αγοραίων μισθωμάτων, η αύξηση της προσφοράς ανταγωνιστικών ακινήτων ή δυσμενείς οικονομικές συνθήκες ενδέχεται να επηρεάσουν τα επαναλαμβανόμενα έσοδα και τις μελλοντικές ταμειακές ροές του Ομίλου.

Ο κίνδυνος περιορίζεται μέσω της σύναψης μακροπρόθεσμων μισθώσεων, οι οποίες ενισχύουν τη σταθερότητα και την προβλεψιμότητα των μελλοντικών εσόδων. Στην πλειονότητα των συμβάσεων προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές συνδεδεμένες με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, χωρίς αρνητική αναπροσαρμογή σε περίπτωση αρνητικού

πληθωρισμού, ενώ σε επιλεγμένες εμπορικές μισθώσεις προβλέπεται και μεταβλητό μίσθωμα συνδεδεμένο με τις πωλήσεις του μισθωτή.

Κατά την 30.06.2026, η σταθμισμένη μέση υπολειπόμενη διάρκεια των μισθώσεων (WAULT)¹⁶ του χαρτοφυλακίου ανερχόταν σε 6,3 έτη, ενισχύοντας την προβλεψιμότητα της μισθωτικής βάσης του Ομίλου.

9.1.4 Κίνδυνος φυσικών καταστροφών και ακραίων γεγονότων

Σεισμοί, πλημμύρες, πυρκαγιές, ακραία καιρικά φαινόμενα, η συχνότητα και ένταση των οποίων ενισχύεται από την κλιματική αλλαγή, πανδημίες ή τρομοκρατικές ενέργειες ενδέχεται να προκαλέσουν υλικές ζημιές ή διακοπή λειτουργίας μισθωτών. Ο Όμιλος διατηρεί ολοκληρωμένη ασφαλιστική κάλυψη (υλικές ζημιές, απώλεια μισθωμάτων, αστική ευθύνη) για το σύνολο των ακινήτων, επικαιροποιούμενη ετησίως.

9.2 Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

9.2.1 Κίνδυνος επιτοκίου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων, καθώς σημαντικό μέρος των δανειακών του υποχρεώσεων φέρει κυμαινόμενο επιτόκιο, προσδιοριζόμενο βάσει Euribor τριών μηνών πλέον συμβατικού περιθωρίου. Οι μεταβολές των επιτοκίων ενδέχεται να επηρεάσουν το χρηματοοικονομικό κόστος, τις ταμειακές ροές και, έμμεσα, τις αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων.

Στο πλαίσιο της ενεργητικής διαχείρισης του επιτοκιακού κινδύνου, η Εταιρεία προχώρησε την 1η Απριλίου 2026 στη σύναψη σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίων (Interest Rate Swap - IRS), ονομαστικής αξίας €236,6 εκ., με λήξη την 20ή Ιουνίου 2029 και σταθερό επιτόκιο 2,71%. Η σύμβαση καλύπτει το 100% του εκάστοτε υπολοίπου του σχετικού δανείου και έχει χαρακτηριστεί ως μέσο αντιστάθμισης στο πλαίσιο σχέσης αντιστάθμισης ταμειακών ροών (cash flow hedge).

Κατά την 30.06.2026, η ανάλυση ευαισθησίας του Ομίλου λαμβάνει υπόψη αποκλειστικά το μέρος του δανειακού χαρτοφυλακίου που εξακολουθεί να φέρει μη αντισταθμισμένο κυμαινόμενο επιτόκιο, εξαιρουμένων τόσο της δανειακής σύμβασης σταθερού επιτοκίου όσο και του μέρους του κυμαινόμενου δανεισμού που καλύπτεται από την ανωτέρω σύμβαση IRS. Με την παραδοχή ότι όλες οι λοιπές μεταβλητές παραμένουν σταθερές, αύξηση / μείωση του Euribor τριών μηνών κατά 100 μονάδες βάσης θα είχε εκτιμώμενη αρνητική / θετική ετήσια επίπτωση στα αποτελέσματα του Ομίλου ύψους περίπου €1,8 εκ.

Η Διοίκηση παρακολουθεί συστηματικά τις εξελίξεις στις αγορές χρήματος, τη διάρθρωση του δανειακού χαρτοφυλακίου, τα συμβατικά περιθώρια χρηματοδότησης και το επίπεδο αντιστάθμισης του επιτοκιακού κινδύνου και αξιολογεί, όπου κρίνεται σκόπιμο, τη λήψη πρόσθετων μέτρων αντιστάθμισης. Η έκθεση παρακολουθείται επίσης μέσω του δείκτη κάλυψης τόκων (Interest Coverage Ratio - ICR).

Μεταγενέστερα της 30.06.2026, και ειδικότερα την 31η Ιουλίου 2026, η Εταιρεία προχώρησε στη σύναψη πρόσθετης σύμβασης IRS. Κατόπιν της συναλλαγής, ποσοστό άνω του 78% του συνολικού δανεισμού του Ομίλου έφερε είτε συμβατικά σταθερό επιτόκιο είτε ήταν αντισταθμισμένο μέσω συμβάσεων IRS, περιορίζοντας περαιτέρω την έκθεση του Ομίλου σε μεταβολές των επιτοκίων αναφοράς και ενισχύοντας την προβλεψιμότητα του χρηματοοικονομικού κόστους και των ταμειακών ροών. Περαιτέρω πληροφορίες παρατίθενται στην ενότητα 7.2 (Σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων).

9.2.2 Κίνδυνος χρηματοδότησης και μόχλευσης

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί τραπεζικό δανεισμό για τη χρηματοδότηση μέρους των επενδύσεών του. Υψηλότερη χρηματοοικονομική μόχλευση ενδέχεται να αυξήσει την έκθεση του Ομίλου σε μεταβολές του κόστους χρηματοδότησης και να περιορίσει τη χρηματοοικονομική του ευελιξία. Παράλληλα, ενδεχόμενη δυσχέρεια αναχρηματοδότησης υφιστάμενων υποχρεώσεων ή μη τήρηση χρηματοοικονομικών όρων των δανειακών συμβάσεων ενδέχεται να έχει αρνητικές συνέπειες στη χρηματοοικονομική θέση και στις ταμειακές ροές.

Η Διοίκηση παρακολουθεί συστηματικά την κεφαλαιακή διάρθρωση, το επίπεδο καθαρού δανεισμού, το προφίλ λήξεων των χρηματοδοτικών υποχρεώσεων και τους χρηματοοικονομικούς δείκτες που προβλέπονται στις σχετικές συμβάσεις.

Οι συνολικές δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου κατά την 30.06.2026, προ εξόδων έκδοσης δανείων και συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων μίσθωσης ενσώματων παγίων, ανήλθαν σε €426,0 εκ., ενώ οι χρηματοοικονομικοί δείκτες των δανειακών συμβάσεων τηρούνταν χωρίς αποκλίσεις.

9.2.3 Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας αφορά την ενδεχόμενη αδυναμία του Ομίλου να εκπληρώσει εμπρόθεσμα τις

¹⁶ Υπολογίζεται με στάθμιση βάσει των ετησιοποιημένων μισθωμάτων

χρηματοοικονομικές του υποχρεώσεις ή να εξασφαλίσει την απαιτούμενη χρηματοδότηση με αποδεκτό κόστος.

Η συνετή διαχείριση του κινδύνου προϋποθέτει τη διατήρηση επαρκών διαθεσίμων, την αποτελεσματική διαχείριση των ταμειακών ροών και την έγκαιρη παρακολούθηση των χρηματοδοτικών αναγκών. Ο Όμιλος παρακολουθεί σε τακτική βάση τη ρευστότητά του και διατηρεί κατάλληλη διασπορά των διαθεσίμων του σε πιστωτικά ιδρύματα, με στόχο την κάλυψη των λειτουργικών και χρηματοδοτικών αναγκών του καθώς και την υλοποίηση του επενδυτικού του προγράμματος.

Κατά την 30.06.2026, τα ταμειακά διαθέσιμα και οι δεσμευμένες καταθέσεις του Ομίλου ανέρχονταν σε €142,2 εκ., σημαντικά αυξημένα σε σχέση με την 31.12.2025, κυρίως ως αποτέλεσμα της ολοκλήρωσης της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου.

9.2.4 Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά την πιθανότητα αδυναμίας αντισυμβαλλομένου να εκπληρώσει πλήρως ή εμπρόθεσμα τις συμβατικές του υποχρεώσεις και, για τον Όμιλο, σχετίζεται κυρίως με τις απαιτήσεις από μισθωτές, καθώς και με τα χρηματικά διαθέσιμα και τις καταθέσεις που τηρούνται σε πιστωτικά ιδρύματα.

Όσον αφορά τις μισθωτικές απαιτήσεις, ενδεχόμενη αδυναμία καταβολής των οφειλόμενων μισθωμάτων δύναται να οδηγήσει σε καθυστερήσεις ή απώλειες εσόδων και στον σχηματισμό σχετικών προβλέψεων. Για τον περιορισμό του κινδύνου, η επιλογή των μισθωτών βασίζεται στην αξιολόγηση της χρηματοοικονομικής τους κατάστασης και του κλάδου δραστηριοποίησής τους, ενώ ο Όμιλος επιδιώκει τη λήψη κατάλληλων εξασφαλίσεων, όπως χρηματικές εγγυήσεις ή/και εγγυητικές επιστολές. Παράλληλα, παρακολουθεί συστηματικά την εξέλιξη των απαιτήσεων και τη συγκέντρωση των μισθωτικών εσόδων ανά μισθωτή και κλάδο.

Στο πλαίσιο της περαιτέρω ενίσχυσης της διαχείρισης του πιστωτικού κινδύνου, ο Όμιλος εφαρμόζει εσωτερικό μοντέλο αξιολόγησης πιστωτικού κινδύνου μισθωτών (Tenant Risk Rating), το οποίο καλύπτει το σύνολο της μισθωτικής βάσης. Η μεθοδολογία αξιολόγησης βασίζεται σε τέσσερις βασικούς πυλώνες: εξωτερική πιστοληπτική αξιολόγηση, χρηματοοικονομική ισχύ, στοιχεία Τειρεσία και συμπεριφορά πληρωμών. Οι επιμέρους αξιολογήσεις συνδυάζονται για τον προσδιορισμό της συνολικής διαβάθμισης κινδύνου κάθε μισθωτή. Παράλληλα, οι μισθωτές κατηγοριοποιούνται με βάση τη σημαντικότητά τους για το χαρτοφυλάκιο, ώστε η συχνότητα επανεξέτασης να προσαρμόζεται τόσο στο επίπεδο κινδύνου όσο και στο ύψος της σχετικής μισθωτικής έκθεσης. Καθυστερήση καταβολής μισθωμάτων άνω των δύο διαδοχικών μηνών ενεργοποιεί άμεση επανεξέταση και κατάταξη του μισθωτή σε καθεστώς αυξημένης παρακολούθησης (watchlist).

Κατά την 30.06.2026, ο μεγαλύτερος μισθωτής αντιπροσώπευε 10,2% των ετησιοποιημένων μισθωμάτων, περιορίζοντας τον βαθμό εξάρτησης του Ομίλου από μεμονωμένο αντισυμβαλλόμενο. Ο Όμιλος εφαρμόζει επίσης πολιτική υπολογισμού αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, λαμβάνοντας υπόψη τόσο ιστορικά δεδομένα όσο και εξατομικευμένη αξιολόγηση σημαντικών απαιτήσεων. Κατά την 30.06.2026, η συνολική πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών ανέρχεται σε €2.277 χιλ., έναντι €2.254 χιλ. κατά την 31.12.2025, όπως αναλυτικά παρουσιάζεται στη Σημείωση 12 των Οικονομικών Καταστάσεων.

Ως προς τα χρηματικά διαθέσιμα και τις καταθέσεις, η Διοίκηση εφαρμόζει πολιτική διασποράς των τοποθετήσεων μεταξύ διαφορετικών πιστωτικών ιδρυμάτων και παρακολουθεί συστηματικά την πιστοληπτική τους ικανότητα και χρηματοοικονομική θέση, με στόχο τον περιορισμό τόσο του πιστωτικού κινδύνου αντισυμβαλλομένου όσο και του κινδύνου συγκέντρωσης.

9.2.5 Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος αφορά την ενδεχόμενη αρνητική επίδραση μεταβολών των συναλλαγματικών ισοτιμιών στις ταμειακές ροές, στα περιουσιακά στοιχεία και στις υποχρεώσεις του Ομίλου. Η έκθεση του Ομίλου στον σχετικό κίνδυνο είναι ουσιαστικά αμελητέα, καθώς το σύνολο σχεδόν των συναλλαγών, των εσόδων και των εξόδων του πραγματοποιείται σε Ευρώ, ενώ οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα είναι περιορισμένες και αφορούν μη σημαντικές λειτουργικές δαπάνες.

9.3 Κίνδυνοι δραστηριότητας

9.3.1 Κίνδυνος αύξησης κενών μισθίων

Τυχόν αύξηση των μη μισθωμένων χώρων λόγω λήξης μισθώσεων χωρίς ανανέωση, αποχώρησης ή αφερεγγυότητας μισθωτών ή μεταβολής της ζήτησης ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά τα έσοδα και τις ταμειακές ροές του Ομίλου.

Ο Όμιλος παρακολουθεί συστηματικά το πρόγραμμα λήξεων των μισθώσεων και τις συνθήκες των επιμέρους αγορών, επιδιώκοντας την έγκαιρη ανανέωση υφιστάμενων μισθώσεων ή την επαναμίσθωση κενών χώρων μέσω εξειδικευμένων συνεργατών. Κατά την 30.06.2026, μισθώσεις που αντιστοιχούσαν σε περίπου 3,0% των ετησιοποιημένων μισθωμάτων λήγουν εντός του υπολοίπου του 2026 και επιπλέον 7,3% εντός του 2027, γεγονός που

παρακολουθείται ενεργά από τη Διοίκηση στο πλαίσιο της διαχείρισης του κινδύνου ανανέωσης και επαναμίσθωσης. Αναλυτικότερη πληροφόρηση σχετικά με το προφίλ λήξεων των μισθώσεων του Ομίλου παρατίθεται στην ενότητα 2.2 (Μισθωτική βάση και λειτουργικοί δείκτες) της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Κατά την 30.06.2026, η πληρότητα του χαρτοφυλακίου¹⁷ ανερχόταν σε 99,3%, περιορίζοντας την τρέχουσα έκθεση του Ομίλου στον συγκεκριμένο κίνδυνο.

9.3.2 Κατασκευαστικός κίνδυνος

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κατασκευαστικό κίνδυνο στο πλαίσιο έργων ανάπτυξης, ανακαίνισης και αναβάθμισης ακινήτων, ο οποίος ενδέχεται να προκύψει από καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση των έργων, υπερβάσεις προϋπολογισμού, μεταβολές στο κόστος κατασκευής ή αδυναμία εκπλήρωσης συμβατικών υποχρεώσεων από εργολάβους και λοιπούς συνεργάτες.

Ο Όμιλος δεν αναλαμβάνει απευθείας την κατασκευή των ακινήτων, αλλά αναθέτει την υλοποίηση των σχετικών έργων σε εξειδικευμένους project managers, τεχνικούς συμβούλους και κατασκευαστές/developers με αποδεδειγμένη εμπειρία. Η δομή αυτή περιορίζει την άμεση λειτουργική έκθεση του Ομίλου στην εκτέλεση των έργων, χωρίς ωστόσο να εξαλείφει τον οικονομικό κίνδυνο που συνδέεται με τυχόν καθυστερήσεις ή υπερβάσεις κόστους.

Για τον περιορισμό του σχετικού κινδύνου, ο Όμιλος εφαρμόζει διαδικασίες επιλογής και αξιολόγησης συνεργατών, συνάπτει συμβάσεις με σαφώς προσδιορισμένους όρους ως προς το κόστος, το χρονοδιάγραμμα και τις προδιαγραφές των έργων και, όπου κρίνεται σκόπιμο, προβλέπει σχετικές συμβατικές εξασφαλίσεις και εγγυήσεις καλής εκτέλεσης. Η πρόοδος και η οικονομική εξέλιξη των έργων παρακολουθούνται σε τακτική βάση από τη Διοίκηση και τους εξειδικευμένους τεχνικούς συμβούλους.

Κατά την τρέχουσα περίοδο δεν παρατηρήθηκαν σημαντικές αποκλίσεις από τα εγκεκριμένα χρονοδιαγράμματα και τους προϋπολογισμούς των υπό εξέλιξη έργων του Ομίλου.

9.3.3 Επενδυτικός κίνδυνος

Ο επενδυτικός κίνδυνος αφορά την ενδεχόμενη αδυναμία εντοπισμού επενδυτικών ευκαιριών που πληρούν τα κριτήρια απόδοσης και κινδύνου του Ομίλου ή την αδυναμία ολοκλήρωσης συμφωνημένων συναλλαγών.

Η αυξημένη ζήτηση από εγχώριους και διεθνείς επενδυτές για ποιοτικά γραφεία και σύγχρονες εγκαταστάσεις logistics ενδέχεται να εντείνει τον ανταγωνισμό και να περιορίσει τη διαθεσιμότητα επενδύσεων σε ελκυστικές αποτιμήσεις. Ο Όμιλος διαχειρίζεται τον κίνδυνο μέσω της συστηματικής παρακολούθησης της αγοράς, της αξιολόγησης ευρέος φάσματος επενδυτικών ευκαιριών και της εφαρμογής συγκεκριμένων επενδυτικών κριτηρίων, με στόχο την επίτευξη κατάλληλης σχέσης κινδύνου και αναμενόμενης απόδοσης.

9.4. Κανονιστικοί και φορολογικοί κίνδυνοι

9.4.1 Κανονιστικό πλαίσιο ΑΕΕΑΠ / Κίνδυνος διασποράς μετοχών

Η Εταιρεία λειτουργεί υπό το ειδικό θεσμικό πλαίσιο που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και, ως εισηγμένη εταιρεία, υπόκειται παράλληλα στις σχετικές απαιτήσεις της κεφαλαιαγοράς και του Κανονισμού του Euronext Athens.

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026 ολοκληρώθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με την έκδοση 150.000.000 νέων μετοχών, κατόπιν της οποίας το ποσοστό διασποράς (free float) της Εταιρείας διαμορφώθηκε σε 16,08%, υπερβαίνοντας το ελάχιστο απαιτούμενο ποσοστό 15%.

Επισημαίνεται ότι η τήρηση της ως άνω ελάχιστης απαιτούμενης διασποράς παρακολουθείται από την Euronext Athens όχι μόνο βάσει του ποσοστού διασποράς κατά τη συγκεκριμένη ημερομηνία ελέγχου, αλλά και βάσει της μέσης διασποράς για το αντίστοιχο χρονικό διάστημα αναφοράς. Η μέση διασπορά, ως μέγεθος υπολογιζόμενο επί σειράς μηνών, ενσωματώνει και το χρονικό διάστημα πριν από την ολοκλήρωση της προαναφερθείσας αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, κατά το οποίο το ποσοστό διασποράς της Εταιρείας υπολειπόταν του ελάχιστου ορίου του 15%, με αποτέλεσμα η επάρκεια να μην αποτυπώνεται ακόμη στον εν λόγω μέσο όρο, μολονότι το τρέχον ποσοστό διασποράς το υπερβαίνει. Κατόπιν αιτήματος της Εταιρείας (24.06.2026) και λαμβάνοντας υπόψη ότι η τρέχουσα διασπορά κατά την ημερομηνία ελέγχου υπερβαίνει το προβλεπόμενο όριο, η Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών της Euronext Athens χορήγησε στην Εταιρεία, με απόφασή της της 10.07.2026, εξάμηνη παράταση έως την 31.12.2026, προκειμένου η επάρκεια διασποράς να αποτυπωθεί και στη μέση διασπορά.

Η Εταιρεία παρακολουθεί συστηματικά τη συμμόρφωσή της με το ισχύον θεσμικό και κανονιστικό πλαίσιο μέσω της Λειτουργίας Κανονιστικής Συμμόρφωσης. Τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις του πλαισίου αυτού ενδέχεται να επηρεάσουν τη λειτουργία, την επενδυτική στρατηγική ή/και τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

¹⁷ Βάσει της διαθέσιμης προς εκμίσθωση επιφάνειας

9.4.2 Κίνδυνος μεταβολής φορολογικού καθεστώτος

Τυχόν μεταβολές στη φορολογική νομοθεσία και ιδίως στο ειδικό φορολογικό καθεστώς που διέπει τις Α.Ε.Α.Π., καθώς και ενδεχόμενες μεταβολές στην ερμηνεία ή εφαρμογή των σχετικών διατάξεων από τις φορολογικές αρχές, ενδέχεται να επηρεάσουν τη φορολογική επιβάρυνση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές του Ομίλου. Η Διοίκηση παρακολουθεί τις σχετικές εξελίξεις και αξιολογεί τις πιθανές επιπτώσεις τους.

9.4.3 Κανονιστικές απαιτήσεις βιωσιμότητας / CSRD

Η συνεχής εξέλιξη του ευρωπαϊκού κανονιστικού πλαισίου βιωσιμότητας, συμπεριλαμβανομένων του Κανονισμού Ταξινόμησης της ΕΕ (EU Taxonomy), του SFDR και των απαιτήσεων ενεργειακής απόδοσης κτηρίων (EPBD), δημιουργεί αυξανόμενες απαιτήσεις παρακολούθησης, συμμόρφωσης και επενδύσεων για τον Όμιλο.

Με βάση το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο, η Εταιρεία δεν υπάγεται επί του παρόντος σε υποχρεωτική υποβολή έκθεσης βιωσιμότητας σύμφωνα με την CSRD. Ωστόσο, οι σχετικές ευρωπαϊκές απαιτήσεις και οι προσδοκίες της αγοράς εξακολουθούν να επηρεάζουν έμμεσα τη δραστηριότητά της, ιδίως μέσω των απαιτήσεων θεσμικών επενδυτών, χρηματοδοτικών οργανισμών και μισθωτών, καθώς και μέσω της αυξανόμενης έμφασης στην ενεργειακή απόδοση και την περιβαλλοντική επίδοση των ακινήτων.

Σε αυτό το πλαίσιο, ο Όμιλος παρακολουθεί συστηματικά τις σχετικές κανονιστικές εξελίξεις και ενσωματώνει σταδιακά περιβαλλοντικά και ενεργειακά κριτήρια στην επενδυτική και διαχειριστική του στρατηγική, με στόχο τη διατήρηση της ανταγωνιστικότητας και της μακροπρόθεσμης αξίας του χαρτοφυλακίου.

9.5 Λειτουργικοί κίνδυνοι

9.5.1 Κίνδυνος κυβερνοασφάλειας και πληροφοριακών συστημάτων

Κυβερνοεπιθέσεις, μη εξουσιοδοτημένη πρόσβαση σε δεδομένα ή βλάβες υποδομών πληροφορικής ενδέχεται να οδηγήσουν σε απώλεια δεδομένων, διακοπή λειτουργίας ή κανονιστικές κυρώσεις. Η Εταιρεία εφαρμόζει πολιτική μηδενικής ανοχής σε περιστατικά ασφάλειας, διατηρεί ασφαλιστική κάλυψη κυβερνοκινδύνου (Cybersecurity insurance), παρακολουθεί δείκτες κυβερνοασφάλειας και υλοποιεί αναβάθμιση υποδομών πληροφορικής μέσω εξειδικευμένων εξωτερικών συνεργατών. Το πλαίσιο εποπτεύεται από την Επιτροπή Ελέγχου.

9.5.2 Κίνδυνος κανονιστικής συμμόρφωσης

Η δραστηριότητα του Ομίλου υπόκειται σε εκτενές νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο. Ενδεχόμενη μη συμμόρφωση μπορεί να επιφέρει οικονομικές, κανονιστικές ή άλλες επιπτώσεις και να επηρεάσει τη φήμη του Ομίλου.

Η Λειτουργία Κανονιστικής Συμμόρφωσης παρακολουθεί συστηματικά τις εξελίξεις στη νομοθεσία και στο κανονιστικό πλαίσιο και μεριμνά για την έγκαιρη προσαρμογή των σχετικών πολιτικών και διαδικασιών.

9.5.3 Κίνδυνος ανθρώπινου δυναμικού

Η απώλεια στελεχών με κρίσιμη εμπειρία ή εξειδίκευση, καθώς και τυχόν δυσκολία προσέλκυσης κατάλληλου ανθρώπινου δυναμικού, ενδέχεται να επηρεάσουν την αποτελεσματική λειτουργία και την υλοποίηση της επενδυτικής στρατηγικής του Ομίλου.

Ο Όμιλος επιδιώκει τη διατήρηση κατάλληλου εργασιακού περιβάλλοντος και την εφαρμογή πολιτικών αμοιβών και κινήτρων που υποστηρίζουν την προσέλκυση, ανάπτυξη και μακροπρόθεσμη δέσμευση στελεχών.

9.5.4 Κίνδυνος φήμης

Γεγονότα που αφορούν τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου, τις σχέσεις με μισθωτές, επενδυτές και λοιπούς συνεργάτες, καθώς και ζητήματα κανονιστικής ή επιχειρηματικής συμπεριφοράς, ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά τη φήμη του Ομίλου. Ο σχετικός κίνδυνος αντιμετωπίζεται μέσω της εφαρμογής πολιτικών εταιρικής διακυβέρνησης, εσωτερικών ελέγχων και διαδικασιών κανονιστικής συμμόρφωσης.

9.5.5 Κίνδυνος υγείας και ασφάλειας

Ζητήματα υγείας και ασφάλειας που σχετίζονται με τη λειτουργία των εγκαταστάσεων ή την εκτέλεση εργασιών στα ακίνητα ενδέχεται να προκαλέσουν ζημιές, διακοπές λειτουργίας ή άλλες αρνητικές επιπτώσεις. Ο Όμιλος επιδιώκει την εφαρμογή των σχετικών απαιτήσεων υγείας και ασφάλειας και συνεργάζεται, όπου απαιτείται, με κατάλληλα εξειδικευμένους τεχνικούς και εξωτερικούς συνεργάτες.

9.6 Κίνδυνοι κλιματικής αλλαγής και βιώσιμης ανάπτυξης

Η κλιματική αλλαγή δύναται να επηρεάσει τα ακίνητα, το λειτουργικό τους κόστος και τη μακροπρόθεσμη εμπορικότητα και αξία τους. Οι σχετικοί κίνδυνοι διακρίνονται κυρίως σε φυσικούς και μεταβατικούς.

9.6.1 Φυσικοί κίνδυνοι

Οι φυσικοί κίνδυνοι περιλαμβάνουν τόσο οξέα γεγονότα, όπως πλημμύρες, πυρκαγιές, θερμικά κύματα, σφοδρές καταιγίδες και λοιπά ακραία καιρικά φαινόμενα, όσο και χρόνιες μεταβολές, όπως η αύξηση της μέσης θερμοκρασίας, οι οποίες ενδέχεται να αυξήσουν το λειτουργικό κόστος ή να επηρεάσουν τη λειτουργία και τη μακροπρόθεσμη αξία επιμέρους ακινήτων.

Ο Όμιλος λαμβάνει μέτρα πρόληψης και διατηρεί ασφαλιστική κάλυψη των ακινήτων έναντι των κυριότερων σχετικών κινδύνων, ενώ αξιολογεί περιβαλλοντικούς παράγοντες κατά τη διαχείριση και αναβάθμιση του χαρτοφυλακίου.

9.6.2 Μεταβατικοί κίνδυνοι

Οι μεταβατικοί κίνδυνοι συνδέονται με την προσαρμογή σε ένα περιβάλλον αυστηρότερων περιβαλλοντικών και ενεργειακών απαιτήσεων και περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, κανονιστικούς κινδύνους από την εξέλιξη του πλαισίου ενεργειακής απόδοσης των κτηρίων και της EU Ταξινόμησης, κινδύνους αγοράς από την αυξανόμενη προτίμηση μισθωτών και επενδυτών για ενεργειακά αποδοτικά και περιβαλλοντικά πιστοποιημένα ακίνητα, καθώς και τεχνολογικούς και οικονομικούς κινδύνους που σχετίζονται με την ανάγκη πρόσθετων επενδύσεων για την αναβάθμιση παλαιότερων κτηρίων.

Ενδεχόμενη καθυστέρηση στην προσαρμογή του χαρτοφυλακίου στις σχετικές απαιτήσεις και τάσεις της αγοράς θα μπορούσε να επηρεάσει την εμπορικότητα, την ανταγωνιστικότητα και τη μακροπρόθεσμη αξία επιμέρους ακινήτων.

Ο Όμιλος αντιμετωπίζει τους κινδύνους αυτούς ενσωματώνοντας περιβαλλοντικά και ενεργειακά κριτήρια στην επενδυτική και διαχειριστική του στρατηγική, συμμετέχοντας στην αξιολόγηση GRESB και επιδιώκοντας την ανάπτυξη, απόκτηση και αναβάθμιση ακινήτων υψηλής ενεργειακής απόδοσης και περιβαλλοντικών προδιαγραφών, συμπεριλαμβανομένων πιστοποιήσεων βάσει διεθνώς αναγνωρισμένων προτύπων, όπως LEED και BREEAM. Για τον σχεδιασμό, την υλοποίηση και την πιστοποίηση των σχετικών έργων, ο Όμιλος συνεργάζεται με εξειδικευμένους εξωτερικούς συμβούλους.

9.7 Επίδικες υποθέσεις

Κατά την 30.06.2026, δεν υφίστανται εκκρεμείς επίδικες υποθέσεις ή έκβαση των οποίων ενδέχεται να έχει σημαντική επίπτωση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου ή της Εταιρείας.

Περαιτέρω ποσοτική και αναλυτική πληροφόρηση σχετικά με τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένων του κινδύνου επιτοκίου, του πιστωτικού κινδύνου, του κινδύνου ρευστότητας και της διαχείρισης κεφαλαίου, παρατίθεται στη σημείωση 4 των Οικονομικών Καταστάσεων.

10. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ

10.1 Προσέγγιση της Εταιρείας

Η ενσωμάτωση περιβαλλοντικών, κοινωνικών και σχετικών με την εταιρική διακυβέρνηση κριτηρίων (ESG) στη στρατηγική και τη λειτουργία της Εταιρείας αποτελεί βασικό στοιχείο της προσέγγισής της για τη μακροπρόθεσμη δημιουργία αξίας, την ενίσχυση της ανθεκτικότητας του επιχειρηματικού της μοντέλου και την προστασία των συμφερόντων των μετόχων και των λοιπών ενδιαφερόμενων μερών.

Η βιώσιμη ανάπτυξη ενσωματώνεται στην επενδυτική φιλοσοφία, στη διαχείριση του χαρτοφυλακίου και στις επιχειρηματικές αποφάσεις της Εταιρείας, με στόχο τη δημιουργία διατηρήσιμης αξίας και τη σταδιακή βελτίωση των περιβαλλοντικών και κοινωνικών χαρακτηριστικών της δραστηριότητάς της.

10.2 Επιχειρηματικό Μοντέλο

Η επιχειρηματική στρατηγική της Εταιρείας επικεντρώνεται στην απόκτηση, διαχείριση και αναβάθμιση χαρτοφυλακίου επαγγελματικών ακινήτων υψηλών προδιαγραφών, με έμφαση σε σύγχρονα, ενεργειακά αποδοτικά και περιβαλλοντικά πιστοποιημένα κτήρια.

Αξιοποιώντας την εμπειρία και την τεχνογνωσία της Διοίκησης και των συνεργατών της, η Εταιρεία επιδιώκει τη δημιουργία σταθερών και μακροπρόθεσμων αποδόσεων για τους μετόχους της, ενσωματώνοντας παράλληλα τις αρχές βιώσιμης ανάπτυξης στις επενδυτικές και λειτουργικές της αποφάσεις.

10.3 Βιώσιμη Ανάπτυξη στην TRASTOR

Η στρατηγική βιώσιμης ανάπτυξης της Εταιρείας οργανώνεται γύρω από τους τρεις πυλώνες ESG (Περιβάλλον, Κοινωνία και Διακυβέρνηση) οι οποίοι αντιμετωπίζονται με ενιαίο και συμπληρωματικό τρόπο.

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι αρμόδιο για την έγκριση και την εποπτεία της Πολιτικής Βιώσιμης Ανάπτυξης και της εφαρμογής της, με τη συνδρομή των αρμόδιων οργάνων και στελεχών της Εταιρείας. Η Επιτροπή Ελέγχου εποπτεύει,

στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της, τη διαδικασία κατάρτισης των σχετικών γνωστοποιήσεων και την αξιοπιστία των σχετικών πληροφοριών.

Κατά το α' εξάμηνο του 2026, η Εταιρεία συνέχισε την εφαρμογή της στρατηγικής βιώσιμης ανάπτυξης και την παρακολούθηση των σχετικών δράσεων και στόχων.

E - Περιβάλλον

Η περιβαλλοντική στρατηγική της Εταιρείας επικεντρώνεται στη σταδιακή απανθρακοποίηση του χαρτοφυλακίου, στη βελτίωση της ενεργειακής αποδοτικότητας των ακινήτων και στην ενίσχυση της περιβαλλοντικής τους επίδοσης. Στο πλαίσιο αυτό, ο Όμιλος επιδιώκει την ανάπτυξη, απόκτηση και αναβάθμιση ακινήτων υψηλών περιβαλλοντικών προδιαγραφών, καθώς και την πιστοποίησή τους βάσει διεθνώς αναγνωρισμένων προτύπων, όπως LEED και BREEAM.

Κατά την 30.06.2026, τα περιβαλλοντικά πιστοποιημένα ακίνητα αντιπροσώπευαν περίπου το 27,3% της συνολικής αξίας του χαρτοφυλακίου (GAV). Σε επίπεδο επιμέρους κατηγοριών, τα περιβαλλοντικά πιστοποιημένα ακίνητα αντιπροσώπευαν περίπου 21,2% του GAV των γραφείων και 59,3% του GAV των logistics. Σημαντική εξέλιξη κατά το πρώτο εξάμηνο αποτέλεσε η πιστοποίηση LEED Gold του κέντρου εμπορικής αποθήκευσης και διανομής «Μίλητος» στον Ασπρόπυργο.

Παράλληλα, η Εταιρεία συμμετέχει στην αξιολόγηση Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), στο πλαίσιο της συστηματικής παρακολούθησης και αξιολόγησης των επιδόσεών της σε θέματα βιωσιμότητας. Αναλυτικότερη πληροφόρηση σχετικά με τις δράσεις περιβαλλοντικής αναβάθμισης του χαρτοφυλακίου και τους συναφείς κινδύνους παρατίθεται στις Ενότητες 3.3 (Αναπτύξεις, αναβαθμίσεις και βιωσιμότητα) και 9.6 (Κίνδυνοι κλιματικής αλλαγής και βιώσιμης ανάπτυξης) της παρούσας Έκθεσης.

S - Κοινωνία

Η Εταιρεία επιδιώκει τη διαμόρφωση ασφαλούς, δίκαιου και συμπεριληπτικού εργασιακού περιβάλλοντος και εφαρμόζει πολιτικές ίσων ευκαιριών και μη διάκρισης κατά την πρόσληψη, την εξέλιξη, τις αποδοχές, την εκπαίδευση και την ανάθεση καθηκόντων.

Παράλληλα, επενδύει στη συνεχή εκπαίδευση και επαγγελματική ανάπτυξη του ανθρώπινου δυναμικού της, με στόχο την ενίσχυση των δεξιοτήτων και τη μακροπρόθεσμη επαγγελματική εξέλιξη των εργαζομένων της.

Η υγεία και ασφάλεια των εργαζομένων, των μισθωτών και των επισκεπτών των ακινήτων αποτελεί βασική προτεραιότητα, ενώ η Εταιρεία διαθέτει κατάλληλους διαύλους για την υποβολή αναφορών ή προβληματισμών από το προσωπικό.

Στο πλαίσιο της κοινωνικής της υπευθυνότητας, η Εταιρεία συνεχίζει να υποστηρίζει δράσεις κοινωνικής συνεισφοράς και πρωτοβουλίες ενημέρωσης και ευαισθητοποίησης σε θέματα υγείας και ευημερίας.

Κατά την 30.06.2026, ο Όμιλος απασχολούσε 19 εργαζομένους, εκ των οποίων 8 άνδρες και 11 γυναίκες, με το ποσοστό των γυναικών να διαμορφώνεται σε 57,9%. Κατά την 31.12.2025, ο αριθμός των εργαζομένων ανέρχεται σε 20, εκ των οποίων 9 άνδρες και 11 γυναίκες, με το ποσοστό των γυναικών να ανέρχεται σε 55,0%. Ως προς την ηλικιακή κατανομή του ανθρώπινου δυναμικού κατά την 30.06.2026, 16 εργαζόμενοι ανήκαν στην ηλικιακή ομάδα 31–50 ετών και 3 εργαζόμενοι ήταν άνω των 50 ετών.

G - Διακυβέρνηση

Η Εταιρεία εφαρμόζει δομημένο πλαίσιο εταιρικής διακυβέρνησης, ευθυγραμμισμένο με τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και τις εφαρμοζόμενες βέλτιστες πρακτικές, με έμφαση στη διαφάνεια, τη λογοδοσία και την υπεύθυνη λήψη αποφάσεων.

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου και η λειτουργία των επιμέρους Επιτροπών του, συμπεριλαμβανομένων της Επιτροπής Ελέγχου, της Επιτροπής Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων και της Επενδυτικής Επιτροπής, υποστηρίζουν την αποτελεσματική εποπτεία της διοίκησης, της διαχείρισης κινδύνων και του συστήματος εσωτερικού ελέγχου.

Η Εταιρεία επιδιώκει επαρκή διαφοροποίηση στη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου ως προς το φύλο, την επαγγελματική εμπειρία και τις δεξιότητες, στο πλαίσιο της Πολιτικής Καταλληλότητας των μελών του. Κατά την 30.06.2026, το Διοικητικό Συμβούλιο αποτελούνταν από 9 μέλη, εκ των οποίων 3 γυναίκες και 6 άνδρες, με τη συμμετοχή των γυναικών να ανέρχεται σε 33,3%. Κατά τη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου, η ένταξη δύο νέων Ανεξάρτητων Μη Εκτελεστικών Μελών ενίσχυσε περαιτέρω την ανεξαρτησία και τη διεθνή τεχνογνωσία του Διοικητικού Συμβουλίου.

Η Εταιρεία εφαρμόζει Κώδικα Δεοντολογίας και πολιτικές κανονιστικής συμμόρφωσης, διατηρεί μηδενική ανοχή σε φαινόμενα διαφθοράς και διαθέτει πλαίσιο αναφοράς παραβάσεων (whistleblowing) για την ασφαλή και εμπιστευτική υποβολή σχετικών αναφορών.

Κατά το α' εξάμηνο του 2026, δεν περιήλθε σε γνώση της Διοίκησης ουσιώδης παραβίαση των ανωτέρω πολιτικών και διαδικασιών.

Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τη στρατηγική ESG, τις πρωτοβουλίες κοινωνικής υπευθυνότητας και το πλαίσιο διακυβέρνησης βιωσιμότητας της Εταιρείας παρατίθενται στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση της χρήσης 2025.

11. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Ως συνδεδεμένα μέρη νοούνται:

- α) τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, των Επιτροπών και ο Διευθύνων Σύμβουλος, συλλογικά αναφερόμενοι ως «κατέχοντες καίριες διοικητικές θέσεις»,
- β) τα μέλη του στενού οικογενειακού περιβάλλοντος των προσώπων που κατέχουν καίριες διοικητικές θέσεις,
- γ) οι εταιρείες οι οποίες συναλλάσσονται με την Εταιρεία, εφόσον ελέγχονται μεμονωμένα ή συλλογικά από πρόσωπα που κατέχουν καίριες διοικητικές θέσεις, και τα μέλη του στενού οικογενειακού περιβάλλοντος,
- δ) η εταιρεία Πειραιώς Financial Holdings Α.Ε. μετά των θυγατρικών της,
- ε) οι θυγατρικές εταιρείες της Εταιρείας.

Όλες οι συναλλαγές του Ομίλου με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων του.

Τα υπόλοιπα και οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη παρατίθενται παρακάτω:

ΟΜΙΛΟΣ						
	30.06.2026		01.01.2026-30.06.2026			
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ (€ χιλ.)	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ (€ χιλ.)	ΕΣΟΔΑ (€ χιλ.)	ΕΞΟΔΑ (€ χιλ.)	ΑΓΟΡΕΣ (€ χιλ.)	ΕΞΟΔΑ ΑΜΚ (€ χιλ.)
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	33.300	322.108	1.132	6.570	0	1.122
ΕΘΝΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.Ε.Γ.Α.	0	41	0	103	38.645	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Π.Ε.Υ.	0	0	0	25	0	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	331	0	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	45	0	226	0	0
ΣΥΝΟΛΑ	33.300	322.194	1.132	7.256	38.645	1.122

	31.12.2025		01.01.2025-30.06.2025			
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ	ΕΞΟΔΑ ΑΜΚ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	14.457	330.306	949	6.573	0	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.	0	0	0	3	0	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	0	0	0	0,04	0	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Π.Ε.Υ.	0	0	0	20	0	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	316	0	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	90	0	200	0	0
ΣΥΝΟΛΑ	14.457	330.396	949	7.112	0	0

ΕΤΑΙΡΕΙΑ						
	30.06.2026		01.01.2026-30.06.2026			
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ	ΕΞΟΔΑ ΑΜΚ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	32.089	322.108	1.124	6.570	0	1.122
ΕΘΝΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.Ε.Γ.Α.	0	41	0	93	38.645	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Π.Ε.Υ.	0	0	0	25	0	0
TRASTOR ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Μ.Α.Ε.	0	0	0,6	0	0	0
ΣΑΛΕΡΚΟ Μ.Α.Ε.	0	0	0,6	0	0	0
ΜΙΛΗΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	0	0	0,6	0	0	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	331	0	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	45	0	226	0	0
ΣΥΝΟΛΑ	32.089	322.194	1.126	7.246	38.645	1.122

	31.12.2025		01.01.2025-30.06.2025			
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ	ΕΞΟΔΑ ΑΜΚ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	13.223	330.306	949	6.573	0	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.	0	0	0	3	0	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	0	0	0	0,004	0	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Π.Ε.Υ.	0	0	0	20	0	0
TRASTOR ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Μ.Α.Ε.	0	0	0,6	0	0	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	316	0	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	90	0	200	0	0
ΣΥΝΟΛΑ	13.223	330.396	949	7.112	0	0

Αναλυτικότερα:

- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ (Μητρική): Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια και παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα, τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων και τόκους προθεσμιακών καταθέσεων, ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων και τραπεζικά έξοδα.
- ΕΘΝΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.Ε.Γ.Α.: Τα έξοδα αφορούν ασφαλιστήρια συμβόλαια, ενώ οι αγορές αφορούν μεταβίβαση τριών ακινήτων.
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Π.Ε.Υ.: Τα έξοδα αφορούν συμβουλευτικές υπηρεσίες.
- TRASTOR ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Μ.Α.Ε.: Τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων.

- ΣΑΛΕΡΚΟ Μ.Α.Ε.: Τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων.
- ΜΙΛΗΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.: Τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων.
- ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ: Τα έξοδα αφορούν αμοιβές των προσώπων που κατέχουν καίριες διοικητικές θέσεις, οι οποίες περιλαμβάνουν μισθούς, αμοιβές, εργοδοτικές εισφορές και λοιπές παροχές.
- ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ: Τα έξοδα αφορούν παροχές προς τον Διευθύνοντα Σύμβουλο, στο πλαίσιο εφαρμογής προγραμμάτων παροχής κινήτρων.

Αθήνα, 25 Σεπτεμβρίου 2026

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της «Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας»

Έκθεση Επισκόπησης Συνοπτικής Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης**Εισαγωγή**

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική ενδιάμεση εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας της 30ης Ιουνίου 2026 και τις σχετικές συνοπτικές ενδιάμεσες εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις που συνθέτουν την συνοπτική ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν. 3556/2007.

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της συνοπτικής ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο «ΔΛΠ» 34). Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε συμπέρασμα επί της συνοπτικής ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος Επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Επισκόπησης (ΔΠΑΕ) 2410 “Επισκόπηση ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που διενεργείται από τον ανεξάρτητο ελεγκτή της οντότητας”. Η επισκόπηση της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στην υποβολή διερευνητικών ερωτημάτων κυρίως σε πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για χρηματοοικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή αναλυτικών και άλλων διαδικασιών επισκόπησης. Η επισκόπηση έχει ουσιαστικά μικρότερο εύρος από τον έλεγχο, ο οποίος διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και συνεπώς, δεν μας δίδει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα που θα μπορούσαν να εντοπιστούν σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου.

Συμπέρασμα

Με βάση την επισκόπησή μας, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας έκανε να πιστεύουμε ότι η συνημμένη συνοπτική ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτιστεί, από κάθε ουσιαστική άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Η επισκόπησή μας δεν εντόπισε ουσιώδη ασυνέπεια ή σφάλμα στις Δηλώσεις των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και στις πληροφορίες της Εξαμηνιαίας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 5 και 5α του Ν. 3556/2007, σε σχέση με την συνοπτική ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

Αθήνα, 25 Σεπτεμβρίου 2026

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Αλεξάνδρα Κωστάρα

A.M. ΣΟΕΛ: 19981

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: Ε 120

This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the companies of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM"). DCM is a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Santa Sofia no.28, 20122, Milan, Italy. DCM does not provide services to clients.

Deloitte Austria, Deloitte Belgium, Deloitte Central Europe, Deloitte Central Mediterranean, Deloitte France, Deloitte Germany, Deloitte Ireland, Deloitte Luxembourg, Deloitte Middle East, Deloitte Netherlands, Deloitte Nordic, Deloitte Portugal, Deloitte Spain, Deloitte Switzerland, Deloitte Türkiye and Deloitte UK or their affiliates are shareholders in Deloitte EMEA BV (EMEA), which is a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL). Deloitte EMEA does not provide services to clients. Services may be provided by the EMEA shareholders or their affiliates and related entities, which are separate and independent legal entities.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of any of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/ about to learn more.

© 2026 For more information contact Deloitte Certified Public Accountants.



TRASTOR
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

**Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη
Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση
της περιόδου**

από 1 Ιανουαρίου 2026 έως 30 Ιουνίου 2026

Βάση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 34

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια	6	110.255	77.387	110.255	77.387
Δικαιώματα χρήσης παγίων	7	777.874	865.154	718.509	786.000
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	297.903	331.116	297.903	331.116
Επενδύσεις σε ακίνητα	9	863.619.000	822.642.605	714.144.000	675.995.000
Συμμετοχές σε θυγατρικές	10	0	0	93.217.775	93.217.775
Λοιπές απαιτήσεις	11	1.363.212	1.529.985	970.525	1.068.442
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		866.168.244	825.446.247	809.458.967	771.475.720
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές απαιτήσεις	12	2.371.927	1.347.015	2.139.951	1.119.629
Λοιπές απαιτήσεις	11	8.244.302	2.205.947	8.053.924	2.017.056
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	131.680.989	26.336.128	122.492.961	21.725.471
Δεσμευμένες καταθέσεις	14	10.545.857	12.443.947	8.877.989	9.191.540
		152.843.075	42.333.037	141.564.825	34.053.696
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	9	3.410.000	0	3.410.000	0
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		156.253.075	42.333.037	144.974.825	34.053.696
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		1.022.421.319	867.779.284	954.433.792	805.529.416
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους της εταιρείας					
Μετοχικό κεφάλαιο	15	197.368.749	122.368.749	197.368.749	122.368.749
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	15	180.096.369	112.441.235	180.096.369	112.441.235
Αποθεματικά	16	41.423.187	41.773.135	41.423.187	41.773.135
Κέρδη εις νέο		159.381.975	138.718.208	149.556.788	134.832.098
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		578.270.280	415.301.327	568.445.093	411.415.217
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		122.925	114.097	122.925	114.097
Δανειακές υποχρεώσεις	17	413.681.911	424.366.235	358.924.820	368.774.598
Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα	18	708.976	0	708.976	0
Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων	19	591.894	680.384	560.914	639.282
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	20	8.483.353	8.355.431	7.480.086	7.373.836
		423.589.059	433.516.147	367.797.721	376.901.813
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	21	7.437.549	7.496.244	6.643.482	6.880.522
Δανειακές υποχρεώσεις	17	11.038.254	10.086.495	9.675.163	9.029.404
Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα	18	435.730	0	435.730	0
Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων	19	251.169	248.035	221.104	208.543
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	22	1.399.278	1.131.036	1.215.499	1.093.917
		20.561.980	18.961.810	18.190.978	17.212.386
Σύνολο υποχρεώσεων		444.151.039	452.477.957	385.988.699	394.114.199
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		1.022.421.319	867.779.284	954.433.792	805.529.416

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025- 30.06.2025
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	23	26.840.298	19.171.215	22.209.118	18.040.061
Έσοδα κοινοχρήστων		1.466.439	857.871	1.463.623	857.871
Σύνολο Εσόδων		28.306.737	20.029.086	23.672.741	18.897.932
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	9	18.325.867	9.153.129	15.498.472	9.070.129
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων		2.327.000	0	2.327.000	0
Έξοδα ακινήτων	24	(5.572.701)	(4.769.134)	(5.089.179)	(4.715.180)
Δαπάνες προσωπικού	25	(1.532.419)	(1.326.051)	(1.532.419)	(1.326.051)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	26	(1.579.797)	(820.137)	(1.552.668)	(805.506)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	6, 7, 8	(206.014)	(181.188)	(186.226)	(161.280)
Καθαρή ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	11, 12	(11.442)	(1.368.208)	(11.442)	(1.368.208)
Άλλα έσοδα		77.082	21.951	57.873	1.276
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		40.134.313	20.739.448	33.184.152	19.593.112
Χρηματοοικονομικά έσοδα	27	434.816	53.893	397.251	50.918
Χρηματοοικονομικά έξοδα	27	(8.716.584)	(7.186.045)	(7.851.713)	(6.696.533)
Κέρδη προ φόρων		31.852.545	13.607.296	25.729.690	12.947.497
Φόρος	22	(1.399.278)	(1.260.740)	(1.215.499)	(1.251.306)
Κέρδη χρήσης		30.453.267	12.346.556	24.514.191	11.696.191
Λοιπά συνολικά Εισοδήματα					
Λοιπά στοιχεία συνολικού εισοδήματος που ενδέχεται να μεταφερθούν στο αποτέλεσμα σε μελλοντικές περιόδους:					
Κέρδη / (Ζημιές) από αποτίμηση παραγώγων για αντιστάθμιση κινδύνου	18	(765.766)	0	(765.766)	0
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		29.687.501	12.346.556	23.748.425	11.696.191
Κέρδη μετά από φόρους κατανεμόμενα σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		30.453.267	12.346.556	24.514.191	11.696.191
		30.453.267	12.346.556	24.514.191	11.696.191
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα κατανεμόμενα σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		29.687.501	12.346.556	23.748.425	11.696.191
		29.687.501	12.346.556	23.748.425	11.696.191
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)					
Βασικά	28	0,107	0,050		
Απομειωμένα	28	0,107	0,050		

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ

Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Τακτικό Αποθεμα- τικό	Λοιπά Αποθεμα- τικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 01.01.2025	122.368.749	112.348.926	3.952.768	36.440.945	110.236.811	385.348.199
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου						
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01 - 30.06.2025	0	0	0	0	12.346.556	12.346.556
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	12.346.556	12.346.556
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση						
Διανομή μερίσματος χρήσης 2024	0	0	0	0	(7.342.125)	(7.342.125)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	14.605	0	14.605
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	0	0	0	400.000	0	400.000
Σύνολο συναλλαγών	0	0	0	414.605	(7.342.125)	(6.927.520)
Υπόλοιπο την 30.06.2025	122.368.749	112.348.926	3.952.768	36.855.551	115.241.242	390.767.236
Υπόλοιπο την 01.07.2025	122.368.749	112.348.926	3.952.768	36.855.551	115.241.242	390.767.236
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου						
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.07 - 31.12.2025	0	0	0	0	23.979.285	23.979.285
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	0	(7.018)	0	(7.018)
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	(7.018)	0	(7.018)
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	(7.018)	23.979.285	23.972.267
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση						
Επιστροφή φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίου	0	92.309	0	0	0	92.309
Τακτικό Αποθεματικό περιόδου 2025	0	0	502.319	0	(502.319)	0
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	69.516	0	69.516
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	0	0	0	400.000	0	400.000
Σύνολο συναλλαγών	0	92.309	502.319	469.516	(502.319)	561.826
Υπόλοιπο την 31.12.2025	122.368.749	112.441.235	4.455.087	37.318.049	138.718.209	415.301.329

Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Τακτικό Αποθεμα- τικό	Λοιπά Αποθεμα- τικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 01.01.2026	122.368.749	112.441.235	4.455.087	37.318.049	138.718.209	415.301.329
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου						
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01 - 30.06.2026	0	0	0	0	30.453.267	30.453.267
Κέρδη / (Ζημιές) από αποτίμηση παραγώγων για αντιστάθμιση κινδύνου	0	0	0	(765.766)	0	(765.766)
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	(765.766)	(0)	(765.766)
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	(765.766)	30.453.266	29.687.500
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση						
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	15	75.000.000	75.000.000	0	0	150.000.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		0	(7.344.866)	0	0	(7.344.866)
Διανομή μερίσματος χρήσης 2025	29	0	0	0	(9.789.500)	(9.789.500)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	16	0	0	0	15.818	15.818
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	16	0	0	0	400.000	400.000
Σύνολο συναλλαγών		75.000.000	67.655.134	0	415.818	(9.789.500)
Υπόλοιπο την 30.06.2026	197.368.749	180.096.369	4.455.087	36.968.101	159.381.975	578.270.280

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Τακτικό Αποθεμα- τικό	Λοιπά Αποθεμα- τικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 01.01.2025	122.368.749	112.348.926	3.952.768	36.440.945	109.144.243	384.255.631
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου						
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01 - 30.06.2025	0	0	0	0	11.696.191	11.696.191
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	11.696.191	11.696.191
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση						
Διανομή μερίσματος χρήσης 2024	0	0	0	0	(7.342.125)	(7.342.125)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	14.605	0	14.605
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	0	0	0	400.000	0	400.000
Σύνολο συναλλαγών	0	0	0	414.605	(7.342.125)	(6.927.520)
Υπόλοιπο την 30.06.2025	122.368.749	112.348.926	3.952.768	36.855.550	113.498.309	389.024.302
Υπόλοιπο την 01.07.2025	122.368.749	112.348.926	3.952.768	36.855.550	113.498.309	389.024.302
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου						
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.07 - 31.12.2025	0	0	0	0	21.836.107	21.836.107
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	0	(7.018)	0	(7.018)
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	(7.018)	0	(7.018)
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	(7.018)	21.836.107	21.829.089
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση						
Επιστροφή φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίου	0	92.309	0	0	0	92.309
Τακτικό Αποθεματικό περιόδου 2025	0	0	502.319	0	(502.319)	0
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	69.516	0	69.516
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	0	0	0	400.000	0	400.000
Αποθεματικό από συγχώνευση θυγατρικών	0	0	0	0	0	0
Σύνολο συναλλαγών	0	92.309	502.319	469.516	(502.319)	561.826
Υπόλοιπο την 31.12.2025	122.368.749	112.441.235	4.455.087	37.318.049	134.832.098	411.415.217

Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Τακτικό Αποθεμα- τικό	Λοιπά Αποθεμα- τικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 01.01.2026	122.368.749	112.441.235	4.455.087	37.318.049	134.832.098	411.415.217
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου						
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01 - 30.06.2026	0	0	0	0	24.514.191	24.514.191
Κέρδη / (Ζημιές) από αποτίμηση παραγώγων για αντιστάθμιση κινδύνου	0	0	0	(765.766)	0	(765.766)
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	(765.766)	0	(765.766)
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	(765.766)	24.514.191	23.748.425
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση						
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	75.000.000	75.000.000	0	0	0	150.000.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	(7.344.866)	0	0	0	(7.344.866)
Διανομή μερίσματος χρήσης 2025	0	0	0	0	(9.789.500)	(9.789.500)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	15.818	0	15.818
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	0	0	0	400.000	0	400.000
Σύνολο συναλλαγών	75.000.000	67.655.134	0	415.818	(9.789.500)	133.281.451
Υπόλοιπο την 30.06.2026	197.368.749	180.096.369	4.455.087	36.968.101	149.556.788	568.445.093

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων	31.852.545	13.607.296	25.729.690	12.947.497
Πλέον / μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	206.014	181.188	186.226	161.280
Καθαρή ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	11.442	1.368.208	11.442	1.368.208
Πρόβλεψη υποχρεώσεων παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	8.827	6.166	8.827	6.166
Λοιπές προβλέψεις προσωπικού	370.956	373.470	370.956	373.470
(Κέρδη) / Ζημιές από αποτίμηση παραγώγων	731.813	0	731.813	0
(Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	9 (18.325.867)	(9.153.129)	(15.498.472)	(9.070.129)
(Κέρδη) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(2.327.000)	0	(2.327.000)	0
Έσοδα από τόκους	27 (434.816)	(53.893)	(397.251)	(50.918)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	27 7.964.194	7.160.924	7.100.775	6.673.374
Χρεωστικοί τόκοι μισθώσεων	27 20.577	25.121	19.125	23.159
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(473.248)	(967.725)	(548.001)	(645.743)
Μείωση / (αύξηση) δεσμευμένων καταθέσεων	1.898.090	(1.032.622)	313.551	(1.032.622)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	2.079.505	100.197	1.817.817	1.317.744
Μείον:				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(7.859.457)	(7.099.730)	(6.950.370)	(6.590.612)
Καταβλημένοι φόροι	(1.131.036)	(1.560.046)	(1.093.917)	(1.536.761)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	14.592.539	2.955.425	9.475.211	3.944.113
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες				
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	(76.688)	(48.786)	(76.688)	(45.730)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	9 (39.049.943)	(10.245.601)	(39.049.943)	(10.245.601)
Πωλήσεις ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	0	3.056	0	0
Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων	11.400.000	0	11.400.000	0
Ανέγερση / αναβάθμιση επενδυτικών ακινήτων	9 (2.283.586)	(7.431.270)	(2.283.586)	(7.431.270)
Εξαγορές θυγατρικών εταιρειών				
εξαιρουμένων των ταμειακών διαθεσίμων	(2.000.000)	0	(2.000.000)	0
Τόκοι εισπραχθέντες	200.130	61.808	174.539	61.808
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(31.810.087)	(17.660.793)	(31.835.678)	(17.660.793)
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες				
Αναληφθέντα δάνεια	17 0	40.000.000	0	40.000.000
Έξοδα έκδοσης δανείων	0	(462.500)	0	(462.500)
Πληρωμές σε αναληφθέντα δάνεια	17 (10.178.457)	(42.238.700)	(9.632.457)	(42.238.700)
Πληρωμές υποχρεώσεων μίσθωσης	19 (127.056)	(117.525)	(107.508)	(98.487)
Διανομή μερίσματος	29 (9.787.212)	(7.340.358)	(9.787.212)	(7.340.358)
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	15 150.000.000	0	150.000.000	0
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	(7.344.866)	0	(7.344.866)	0
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	122.562.409	(10.159.083)	123.127.957	(10.140.045)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου	105.344.861	(24.864.451)	100.767.490	(23.856.725)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	26.336.128	34.410.328	21.725.471	29.737.588
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	131.680.989	9.545.877	122.492.961	5.880.863

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση περιλαμβάνει τις Συνοπτικές Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της «TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π.» (εφεξής η «Εταιρεία») και τις Συνοπτικές Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (εφεξής ο «Ομίλος») για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2026.

Η Εταιρεία, ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (Α.Ε.Ε.Α.Π.), δραστηριοποιείται με αποκλειστικό σκοπό τη διαχείριση χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας και κινητών αξιών σύμφωνα με τον Ν. 5193/2025, όπως ισχύει. Η κύρια δραστηριότητά της είναι η εκμίσθωση εμπορικών ακινήτων μέσω λειτουργικής μίσθωσης.

Επιπλέον, το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, με την υπ' αριθ. 10/740/26.11.2015 απόφασή του, είχε χορηγήσει στην Εταιρεία άδεια λειτουργίας ως Οργανισμού Εναλλακτικών Επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. (β) του άρθρου 5 του Ν. 4209/2013, όπως ίσχυε. Μεταγενέστερα της 30.06.2026, η Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 3ης Αυγούστου 2026 αποφάσισε, κατ' εφαρμογή της παρ. 7 του άρθρου 63 του Ν. 5193/2025, την έναρξη της διαδικασίας ανάκλησης της σχετικής άδειας μέσω υποβολής της απαιτούμενης δήλωσης προς την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Η διατήρηση της άδειας δεν κρίθηκε πλέον λειτουργικά αναγκαία για την άσκηση της κύριας δραστηριότητας της Εταιρείας και η ανάκλησή της δεν επηρεάζει τον επενδυτικό της σκοπό ως Α.Ε.Ε.Α.Π. Παράλληλα, εγκρίθηκαν οι αναγκαίες τροποποιήσεις του Καταστατικού της Εταιρείας, στο πλαίσιο προσαρμογής του στο νέο θεσμικό πλαίσιο των Α.Ε.Ε.Α.Π. του Ν. 5193/2025.

Η TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και η έδρα της είναι επί της οδού Χειμάρρας 5 στο Μαρούσι Αττικής, Ελλάδα. Είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 003548801000. Η διάρκειά της ορίζεται σε πενήντα (50) έτη και αρχίζει από την καταχώρηση στο μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών από την αρμόδια εποπτεύουσα αρχή της Διοικητικής απόφασης για την χορήγηση άδειας συστάσεώς της και την έγκριση του καταστατικού της (25.11.1999).

Οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την 30.06.2026 είχε ως εξής:

- Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. με ποσοστό συμμετοχής	83,92%
- Λοιποί Μέτοχοι με ποσοστό συμμετοχής	16,08%

Οι συνοπτικές ενοποιημένες καταστάσεις του Ομίλου συντάσσονται, με ενσωμάτωση των οικονομικών καταστάσεων των θυγατρικών εταιρειών της Εταιρείας, με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου περιλαμβάνονται, με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της εισηγμένης "ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.", με έδρα την Ελλάδα.

Όλες οι συναλλαγές του Ομίλου με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων του.

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση (εφεξής "Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση") έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 25.09.2026 και έχει αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.trastor.gr.

2. ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΟΥΣΙΩΔΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ

2.1 Βάση κατάρτισης της ανέλεγκτης Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της περιόδου που έληξε την 30^η Ιουνίου 2026 έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά», όπως αυτό έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση περιλαμβάνει επιλεγμένες γνωστοποιήσεις και δεν περιλαμβάνει όλη την πληροφόρηση που απαιτείται στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Συνεπώς, η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση θα πρέπει να διαβάζεται σε συνδυασμό με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που περιλαμβάνονται στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση της Εταιρείας της 31.12.2025, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση περιλαμβάνει τις Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου και έχει συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας,

εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα, οι οποίες επιμετρώνται στην εύλογη αξία τους.

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν είναι συνεπείς με εκείνες που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31.12.2025, με εξαίρεση τις τροποποιήσεις σε υφιστάμενα πρότυπα που έχουν ισχύ από την 01.01.2026.

Τα ποσά απεικονίζονται σε ευρώ, στρογγυλοποιημένα στην πλησιέστερη μονάδα (εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά), προς διευκόλυνση της παρουσιάσής τους. Τυχόν αποκλίσεις μεταξύ των επιμέρους ποσών και των αντίστοιχων συνόλων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Η σύνταξη των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία της σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, όπως επίσης και το ύψος των εσόδων και εξόδων που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς. Η χρήση των διαθέσιμων πληροφοριών και η άσκηση εκτιμήσεων και παραδοχών στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών, αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων στις ακόλουθες περιοχές: αποτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, υποχρεώσεις από παροχές στο προσωπικό μετά την έξοδο από την υπηρεσία, προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας, ενδεχόμενες υποχρεώσεις από εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και ανοιχτές φορολογικές χρήσεις. Τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τα δημοσιευμένα.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν μεγαλύτερο βαθμό άσκησης κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου οι εκτιμήσεις και παραδοχές είναι σημαντικές για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, παρουσιάζονται στη σημείωση 3.

2.2 Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα

Η Εταιρεία, κατά την 30.06.2026, διέθετε ταμειακά διαθέσιμα ύψους € 122,5 εκ. τα οποία σε συνδυασμό με τις απαιτήσεις και τις δεσμευμένες καταθέσεις του κυκλοφορούντος ενεργητικού, της παρέχουν επάρκεια κεφαλαίου κίνησης, έτσι ώστε να εκπληρώνει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με τη συνεχιζόμενη κερδοφορία της Εταιρείας και τις θετικές λειτουργικές ταμειακές ροές, επιβεβαιώνουν την ισχυρή χρηματοοικονομική διάρθρωσή της.

Συνεπώς, η Εταιρεία διαθέτει τους απαραίτητους πόρους λειτουργίας και υλοποίησης της μεσοπρόθεσμης στρατηγικής της και γι' αυτόν το λόγο, υιοθετεί την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας κατά την κατάρτιση της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης.

2.3 Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Ο Όμιλος επισκόπησε τις τροποποιήσεις στα υπάρχοντα πρότυπα που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (International Accounting Standards Board, «IASB»), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της Εξαμηνιαίας Οικονομικής Έκθεσης και έχουν ισχύ από την 01.01.2026 και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν είχαν επίδραση στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την περίοδο που έληξε 30.06.2026.

Ο Όμιλος δεν έχει υιοθετήσει πρόωρα πρότυπα, διερμηνείες ή τροποποιήσεις που έχουν εκδοθεί αλλά δεν είναι ακόμα σε ισχύ.

3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ, ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ

Η σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επιπλέον απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών.

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

Ο Όμιλος προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές εξ' ορισμού σπάνια ταυτίζονται επακριβώς με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν.

Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:

3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

α) Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά τεχνική αποτίμησης:

Επίπεδο 1: Περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

Επίπεδο 2: Περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Επίπεδο 3: Περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά ακινήτων για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Διοίκηση του Ομίλου προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «εύλογων αξιών» βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών.

Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Διοίκηση του Ομίλου λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

- (i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.
- (ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές.
- (iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένη σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση για τον προσδιορισμό του εκτιμώμενου αγοραίου μισθώματος.

Στα ανωτέρω χρησιμοποιούνται εκτιμήσεις αναφορικά με το προεξοφλητικό επιτόκιο, με τον συντελεστή απόδοσης στη λήξη και με τον συντελεστή κεφαλαιοποίησης, που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης των μελλοντικών ταμειακών ροών. Παράλληλα η Διοίκηση του Ομίλου εκτιμά το χρονικό διάστημα κατά το οποίο τα μίσθια παραμένουν κενά (υφιστάμενα και μελλοντικά μίσθια λόγω λήξης συμβάσεων μίσθωσης).

Επίσης ο Όμιλος και η Εταιρεία, εξασκούν κρίση αναφορικά με τον συντελεστή βαρύτητας που εφαρμόζεται ανά επενδυτικό ακίνητο στην αποτίμηση μεταξύ της μεθόδου προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών και της μεθόδου συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων ή της μεθόδου αποσβεσμένου κόστους.

Τα ανωτέρω παρουσιάζονται στη σημείωση 9.

β) Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας

Ο Όμιλος προβαίνει σε πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας λόγω επισφαλών απαιτήσεων, εξετάζοντας εξατομικευμένα κάθε απαίτηση, αλλά και βάσει μοντέλου που βασίζεται στην ιστορικότητα δημιουργίας επισφαλειών κατά την προηγούμενη τριετία, προσαρμοσμένου, όπου απαιτείται, ώστε να αντανakλά τις τρέχουσες συνθήκες και εύλογες και τεκμηριωμένες πληροφορίες σχετικά με τις αναμενόμενες μελλοντικές οικονομικές συνθήκες.

Η Διοίκηση αξιολόγησε τις συνθήκες της αγοράς που αφορούν τους πελάτες - μισθωτές της και κατέγραψε πρόσθετες ζημίες σύμφωνα με τις πολιτικές της, όπως αναλυτικά παρουσιάζεται στη σημείωση 12.

γ) Πρόγραμμα παροχής κινήτρων Διευθυντικών Στελεχών

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας των προγραμμάτων παροχής κινήτρων απαιτεί τη χρησιμοποίηση της κατάλληλης μεθόδου αποτίμησης, η οποία εξαρτάται από τους όρους και τις προϋποθέσεις των παροχών. Αυτή η εκτίμηση, επίσης, απαιτεί τη χρησιμοποίηση των κατάλληλων δεδομένων, συμπεριλαμβανομένης της ημερομηνίας παραχώρησης των δικαιωμάτων,

της αναμενόμενης ζωής των δικαιωμάτων, το κατά πόσο οι προϋποθέσεις σχετίζονται με την αγορά ή όχι (market/ non market condition), των όρων κατοχύρωσης, της αναμενόμενης μερισματικής απόδοσης, και κάνοντας παραδοχές σχετικά με αυτά. Επίσης, η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη της τις προϋποθέσεις των παροχών (έναντι μετοχών ή καταβολής σε μετρητά), για την λογιστική αντιμετώπιση που θα ακολουθηθεί (σηματισμός αποθεματικού ή υποχρέωσης).

3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Κατηγοριοποίηση νεοαποκτηθέντων δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων ως συνένωση επιχειρήσεων ή ως απόκτηση περιουσιακών στοιχείων

Ο Όμιλος καθορίζει εάν ένα νεοαποκτηθέν σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων θα πρέπει αρχικά να αναγνωριστεί ως συνένωση επιχειρήσεων ή ως απόκτηση ομάδας περιουσιακών στοιχείων. Ο Όμιλος αποκτά θυγατρικές εταιρείες οι οποίες έχουν στην κατοχή τους ακίνητη περιουσία και, κατά τον χρόνο της απόκτησης, εξετάζει κατά πόσον κάθε συναλλαγή αντιπροσωπεύει την απόκτηση επιχείρησης ή την απόκτηση ομάδας περιουσιακών στοιχείων.

Η αξιολόγηση αυτή απαιτεί την άσκηση κρίσης και βασίζεται, μεταξύ άλλων, στο κατά πόσον το αποκτώμενο σύνολο περιλαμβάνει εισροές και ουσιαστικές διαδικασίες οι οποίες, από κοινού, συμβάλλουν σημαντικά στην ικανότητα δημιουργίας εκροών. Ειδικότερα, εξετάζεται ο βαθμός στον οποίο αποκτώνται ουσιαστικές διαδικασίες, καθώς και η έκταση των δραστηριοτήτων και υπηρεσιών που παρέχονται από την αποκτώμενη εταιρεία.

Όταν η απόκτηση θυγατρικής εταιρείας δεν αντιπροσωπεύει απόκτηση επιχείρησης, η συναλλαγή λογίζεται ως απόκτηση ομάδας περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και δεν προκύπτει υπεραξία.

Αναταξινόμηση επενδυτικών ακινήτων σε ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση

Ο Όμιλος αναταξινόμει ένα περιουσιακό στοιχείο ως κατεχόμενο προς πώληση όταν αυτό είναι διαθέσιμο για άμεση πώληση στην παρούσα κατάστασή του και η πώλησή του είναι ιδιαίτερα πιθανή. Για τον σκοπό αυτό, η Διοίκηση πρέπει να έχει δεσμευθεί σε σχέδιο πώλησης και να έχει ξεκινήσει ενεργό πρόγραμμα για την εξεύρεση αγοραστή και την ολοκλήρωση του σχεδίου πώλησης. Επιπλέον, το περιουσιακό στοιχείο πρέπει να διατίθεται ενεργά προς πώληση σε τιμή εύλογη σε σχέση με την τρέχουσα εύλογη αξία του και η ολοκλήρωση της πώλησης να αναμένεται, κατά κανόνα, εντός ενός έτους από την ημερομηνία κατάταξής του ως κατεχόμενου προς πώληση. Οι ενέργειες που απαιτούνται για την ολοκλήρωση της πώλησης πρέπει να υποδεικνύουν ότι σημαντικές αλλαγές στο σχέδιο ή η απόσυρση του σχεδίου πώλησης δεν είναι πιθανές.

Τα επενδυτικά ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί ως κατεχόμενα προς πώληση παρουσιάζονται ξεχωριστά στο κυκλοφορούν ενεργητικό της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Σημαντικές εκτιμήσεις στον προσδιορισμό της διάρκειας μισθώσεων με δικαίωμα ανανέωσης

Ο Όμιλος, ως εκμισθωτής, προσδιορίζει τη διάρκεια μίσθωσης ως τη συμβατική διάρκεια μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένης της χρονικής περιόδου που καλύπτεται από (α) δικαίωμα επέκτασης της μίσθωσης, εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι το δικαίωμα θα εξασκηθεί ή από (β) δικαίωμα λύσης της σύμβασης, εάν είναι εύλογα βέβαιο ότι το δικαίωμα δε θα εξασκηθεί.

Ο Όμιλος έχει το δικαίωμα για κάποιες μισθώσεις, να επεκτείνει τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Ο Όμιλος αξιολογεί εάν υπάρχει σχετική βεβαιότητα ότι θα εξασκηθεί το δικαίωμα ανανέωσης, και, προκειμένου να εξασκήσει το δικαίωμα αυτό, λαμβάνει υπόψη όλους τους σχετικούς παράγοντες που δημιουργούν οικονομικό κίνητρο. Μεταγενέστερα της ημερομηνίας έναρξης της μίσθωσης, ο Όμιλος επανεξετάζει τη διάρκεια της μίσθωσης, εάν υπάρξει σημαντικό γεγονός ή αλλαγή στις συνθήκες που εμπίπτουν στον έλεγχό του και επηρεάζουν την επιλογή εξάσκησης (ή όχι) του δικαιώματος ανανέωσης (όπως για παράδειγμα μια αλλαγή στην επιχειρηματική στρατηγική του Ομίλου).

4. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κινδύνους που απορρέουν τόσο από το οικονομικό, κανονιστικό και επιχειρηματικό περιβάλλον στο οποίο δραστηριοποιείται όσο και από τη φύση των δραστηριοτήτων του στον τομέα των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία.

Οι κίνδυνοι αναγνωρίζονται, αξιολογούνται και παρακολουθούνται συστηματικά στο πλαίσιο του Συστήματος Διαχείρισης Επιχειρηματικού Κινδύνου και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου του Ομίλου. Οι κυριότερες κατηγορίες κινδύνων παρουσιάζονται κατωτέρω, ενώ εκτενέστερη ανάλυση των δυνητικών επιπτώσεων και των σχετικών ενεργειών διαχείρισης παρατίθεται στην ενότητα 9 (Κυριότεροι Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες) της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

4.1 Μακροοικονομικοί κίνδυνοι και κίνδυνοι αγοράς ακινήτων

4.1.1 Μακροοικονομικές συνθήκες και γεωπολιτικό περιβάλλον

Οι δραστηριότητες του Ομίλου επηρεάζονται από τις γενικότερες οικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα και στην Ευρώπη, καθώς και από γεωπολιτικές εξελίξεις, μεταβολές στις χρηματοπιστωτικές συνθήκες, στις τιμές ενέργειας και στο διεθνές εμπόριο.

Ενδεχόμενη επιδείνωση του οικονομικού περιβάλλοντος δύναται να επηρεάσει τη ζήτηση για επαγγελματικά ακίνητα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση των μισθωτών και τις αποτιμήσεις των ακινήτων. Ο Όμιλος περιορίζει τη σχετική έκθεση μέσω της διαφοροποίησης του χαρτοφυλακίου, της επιλογής ποιοτικών ακινήτων σε εμπορικά ελκυστικές τοποθεσίες και της διατήρησης μακροχρόνιας και διαφοροποιημένης μισθωτικής βάσης.

4.1.2 Κίνδυνος μεταβολής της αξίας των ακινήτων

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων επηρεάζεται από τις συνθήκες της αγοράς, την προσφορά και ζήτηση, τα επίπεδα μισθωμάτων, τη γεωγραφική θέση και εμπορικότητα των ακινήτων, καθώς και από τις παραδοχές προεξόφλησης και κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιούνται στις αποτιμήσεις.

Τυχόν σημαντική αρνητική μεταβολή των εύλογων αξιών δύναται να επηρεάσει τα αποτελέσματα, την καθαρή αξία ενεργητικού (NAV) και τους δείκτες χρηματοοικονομικής μόχλευσης (LTV) του Ομίλου.

Τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου αποτιμώνται ανά εξάμηνο από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές. Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026 πραγματοποιήθηκε περιοδική εναλλαγή των εξωτερικών εκτιμητών, με ανακατανομή των επιμέρους αναθέσεων μεταξύ των CBRE Αξίες Α.Ε. και Π. ΔΑΝΟΣ & Συνεργάτες Α.Ε., καθώς και την ανάθεση μέρους του χαρτοφυλακίου στη NAI RealAct Ε.Π.Ε., με στόχο την περαιτέρω ενίσχυση της ανεξαρτησίας και της αντικειμενικότητας της διαδικασίας αποτίμησης.

Οι κυριότερες παραδοχές αποτίμησης και η σχετική ανάλυση ευαισθησίας, σύμφωνα με την οποία μεταβολή του προεξοφλητικού επιτοκίου κατά +50/-50 μονάδες βάσης θα είχε εκτιμώμενη επίπτωση στην εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου κατά περίπου -€26,8 εκ./+€28,5 εκ. αντίστοιχα, παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση 9.

4.1.3 Κίνδυνος μεταβολής μισθωμάτων

Μεταβολές στα επίπεδα των αγοραίων μισθωμάτων ή στις συνθήκες προσφοράς και ζήτησης ενδέχεται να επηρεάσουν τα μισθωτικά έσοδα και τις ταμειακές ροές του Ομίλου.

Η έκθεση περιορίζεται μέσω της σύναψης μακροχρόνιων μισθώσεων και της εφαρμογής, στην πλειονότητα των συμβάσεων, ρητρών ετήσιας αναπροσαρμογής συνδεδεμένων με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Κατά την 30.06.2026, η σταθμισμένη μέση υπολειπόμενη διάρκεια των μισθώσεων (WAULT) ανέρχεται σε 6,3 έτη.

4.1.4 Κίνδυνος φυσικών καταστροφών και ακραίων γεγονότων

Σεισμοί, πλημμύρες, πυρκαγιές και λοιπά ακραία φυσικά ή καιρικά φαινόμενα ενδέχεται να προκαλέσουν υλικές ζημιές στα ακίνητα ή προσωρινή διακοπή της λειτουργίας τους και, κατά συνέπεια, απώλεια μισθωτικών εσόδων.

Ο Όμιλος λαμβάνει κατάλληλα μέτρα πρόληψης και διατηρεί ασφαλιστική κάλυψη των ακινήτων έναντι των κυριότερων σχετικών κινδύνων. Οι κίνδυνοι που συνδέονται ειδικότερα με την κλιματική αλλαγή παρουσιάζονται στην ενότητα 4.6.

4.2 Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

4.2.1 Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου προκύπτει κυρίως από τις δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου που φέρουν κυμαινόμενο επιτόκιο, προσδιοριζόμενο βάσει Euribor τριών μηνών πλέον συμβατικού περιθωρίου.

Για τον περιορισμό της σχετικής έκθεσης, ο Όμιλος παρακολουθεί τη διάρθρωση του δανειακού χαρτοφυλακίου και τις συνθήκες της αγοράς και χρησιμοποιεί, όπου κρίνεται σκόπιμο, μέσα αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου.

Κατά την 30.06.2026, μέρος του κυμαινόμενου δανεισμού καλυπτόταν από σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων (Interest Rate Swap - IRS), ονομαστικής αξίας €236,6 εκ., με σταθερό επιτόκιο 2,71% και λήξη την 20ή Ιουνίου 2029. Η σύμβαση έχει χαρακτηριστεί ως μέσο αντιστάθμισης στο πλαίσιο σχέσης αντιστάθμισης ταμειακών ροών (cash flow hedge).

Η ανάλυση ευαισθησίας αφορά αποκλειστικά το μη αντισταθμισμένο μέρος του κυμαινόμενου δανεισμού. Με την παραδοχή ότι όλες οι λοιπές μεταβλητές παραμένουν σταθερές, αύξηση / μείωση του Euribor τριών μηνών κατά 100 μονάδες βάσης θα είχε εκτιμώμενη αρνητική / θετική ετήσια επίπτωση στα αποτελέσματα του Ομίλου ύψους περίπου €1.825 χιλ.

Μεταγενέστερα της ημερομηνίας αναφοράς, η Εταιρεία προχώρησε στη σύναψη πρόσθετης σύμβασης IRS, όπως αναλυτικότερα αναφέρεται στην ενότητα 7.2 (Σύναψη πρόσθετης σύμβασης αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου) της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

4.2.2 Κίνδυνος χρηματοδότησης και μόχλευσης

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί δανειακά κεφάλαια για τη χρηματοδότηση μέρους των επενδύσεών του. Ενδεχόμενη επιδείνωση των συνθηκών χρηματοδότησης, δυσχέρεια αναχρηματοδότησης ή μη τήρηση των χρηματοοικονομικών όρων των δανειακών συμβάσεων δύναται να περιορίσει τη χρηματοοικονομική ευελιξία του Ομίλου.

Η Διοίκηση παρακολουθεί συστηματικά το επίπεδο του δανεισμού, το προφίλ λήξεων, τους δείκτες μόχλευσης και τους χρηματοοικονομικούς όρους των δανειακών συμβάσεων.

Κατά την 30.06.2026, οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου προ εξόδων έκδοσης δανείων και συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων μίσθωσης ενσώματων παγίων ανέρχονταν σε €426,0 εκ., ενώ ο Όμιλος συμμορφωνόταν πλήρως με τους χρηματοοικονομικούς όρους και δείκτες των δανειακών του συμβάσεων.

Για την παρακολούθηση της κεφαλαιακής του διάρθρωσης, ο Όμιλος αξιολογεί σε τακτική βάση το επίπεδο του καθαρού δανεισμού και τους σχετικούς δείκτες μόχλευσης. Τα αντίστοιχα μεγέθη κατά την 30.06.2026 και την 31.12.2025 παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Δανειακές υποχρεώσεις ¹⁸	426.002.860	436.266.672	369.687.815	379.386.078
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις	(142.226.847)	(38.780.075)	(131.370.950)	(30.917.011)
Καθαρός δανεισμός (α)	283.776.013	397.486.597	238.316.864	348.469.067
Σύνολο ενεργητικού	1.022.421.319	867.779.284	954.433.792	805.529.416
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις	(142.226.847)	(38.780.075)	(131.370.950)	(30.917.011)
Σύνολο (β)	880.194.472	828.999.209	823.062.842	774.612.405
Δανειακές υποχρεώσεις/Σύνολο ενεργητικού	41,7%	50,3%	38,7%	47,1%
Καθαρές δανειακές υποχρεώσεις/(Σύνολο ενεργητικού-Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις) (α/β)	32,2%	47,9%	29,0%	45,0%

4.2.3 Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας αφορά την ενδεχόμενη αδυναμία του Ομίλου να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές του υποχρεώσεις κατά τον χρόνο που αυτές καθίστανται απαιτητές.

Η Διοίκηση παρακολουθεί τις προβλεπόμενες και πραγματικές ταμειακές ροές, τις λήξεις των χρηματοδοτικών υποχρεώσεων και το επίπεδο των διαθέσιμων χρηματοδοτικών πόρων.

Κατά την 30.06.2026, τα ταμειακά διαθέσιμα και οι δεσμευμένες καταθέσεις του Ομίλου ανέρχονταν σε €142,2 εκ., σημαντικά αυξημένα σε σχέση με την 31.12.2025, κυρίως ως αποτέλεσμα της ολοκλήρωσης της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου.

4.2.4 Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά την ενδεχόμενη αδυναμία αντισυμβαλλομένου να εκπληρώσει πλήρως ή εμπρόθεσμα τις συμβατικές του υποχρεώσεις και προκύπτει κυρίως από απαιτήσεις από μισθωτές και καταθέσεις σε πιστωτικά ιδρύματα.

Για την παρακολούθηση και διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου από μισθωτές, ο Όμιλος αξιολογεί τη χρηματοοικονομική κατάσταση των μισθωτών, επιδιώκει τη λήψη κατάλληλων εξασφαλίσεων και παρακολουθεί συστηματικά την εξέλιξη των απαιτήσεων και τη συγκέντρωση των μισθωτικών εσόδων. Παράλληλα, εφαρμόζει εσωτερικό πλαίσιο αξιολόγησης πιστωτικού κινδύνου μισθωτών (Tenant Risk Rating), το οποίο καλύπτει το σύνολο της μισθωτικής βάσης και βασίζεται σε εξωτερική πιστοληπτική αξιολόγηση, χρηματοοικονομική ισχύ, στοιχεία Τειρεσία και συμπεριφορά πληρωμών. Η συνολική διαβάθμιση κινδύνου, σε συνδυασμό με τη σημαντικότητα της σχετικής μισθωτικής έκθεσης, καθορίζει τη συχνότητα παρακολούθησης κάθε μισθωτή.

Κατά την 30.06.2026, ο μεγαλύτερος μισθωτής αντιπροσώπευε 10,2% των ετησιοποιημένων μισθωμάτων του Ομίλου.

¹⁸ Προ εξόδων έκδοσης δανείων και συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων μίσθωσης ενσώματων παγίων

Ως προς τις καταθέσεις σε πιστωτικά ιδρύματα, ο Όμιλος εφαρμόζει πολιτική διασποράς των διαθεσίμων μεταξύ διαφορετικών πιστωτικών ιδρυμάτων και παρακολουθεί την πιστοληπτική τους ικανότητα και χρηματοοικονομική θέση, με στόχο τον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου αντισυμβαλλομένου και του κινδύνου συγκέντρωσης.

Για την επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών εφαρμόζονται οι απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9. Κατά την τρέχουσα περίοδο σχηματίστηκε σχετική πρόβλεψη ύψους €11,4 χιλ., όπως αναλυτικά παρουσιάζεται στη σημείωση 12.

4.2.5 Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος δεν παρουσιάζει ουσιώδη έκθεση σε συναλλαγματικό κίνδυνο, καθώς το σύνολο σχεδόν των συναλλαγών, των εσόδων και των εξόδων του πραγματοποιείται σε Ευρώ. Οι περιορισμένες συναλλαγές σε ξένα νομίσματα δεν αναμένεται να έχουν ουσιώδη επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση ή στα αποτελέσματα του Ομίλου.

4.3 Κίνδυνοι δραστηριότητας

4.3.1 Κίνδυνος αύξησης κενότητας

Τυχόν αύξηση των μη μισθωμένων χώρων ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά τα έσοδα και τις ταμειακές ροές του Ομίλου.

Ο Όμιλος παρακολουθεί συστηματικά το πρόγραμμα λήξεων των μισθώσεων και επιδιώκει την έγκαιρη ανανέωση ή επαναμίσθωση των σχετικών χώρων.

Κατά την 30.06.2026, η πληρότητα του χαρτοφυλακίου ανερχόταν σε 99,3%¹⁹. Μισθώσεις που αντιστοιχούσαν σε περίπου 3,0% των ετησιοποιημένων μισθωμάτων έληγαν εντός του υπολοίπου του 2026 και επιπλέον 7,3% εντός του 2027. Αναλυτικότερη πληροφόρηση σχετικά με το προφίλ λήξεων των μισθώσεων του Ομίλου παρατίθεται στην ενότητα 2.2 (Μισθωτική βάση και λειτουργικοί δείκτες) της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

4.3.2 Κατασκευαστικός κίνδυνος

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κινδύνους που σχετίζονται με έργα ανάπτυξης, ανακαίνισης και αναβάθμισης ακινήτων, όπως καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση, υπερβάσεις προϋπολογισμού και αδυναμία εκπλήρωσης συμβατικών υποχρεώσεων από εργολάβους και λοιπούς συνεργάτες.

Η υλοποίηση των έργων ανατίθεται σε εξειδικευμένους τεχνικούς συμβούλους και κατασκευαστές, ενώ η πρόοδος και η οικονομική εξέλιξή τους παρακολουθούνται σε τακτική βάση. Κατά την τρέχουσα περίοδο δεν παρατηρήθηκαν σημαντικές αποκλίσεις από τα εγκεκριμένα χρονοδιαγράμματα και τους προϋπολογισμούς των υπό εξέλιξη έργων.

4.3.3 Επενδυτικός κίνδυνος

Ο επενδυτικός κίνδυνος αφορά την ενδεχόμενη αδυναμία εντοπισμού ή ολοκλήρωσης επενδυτικών ευκαιριών που πληρούν τα κριτήρια απόδοσης και κινδύνου του Ομίλου.

Ο Όμιλος διαχειρίζεται τον σχετικό κίνδυνο μέσω της συστηματικής παρακολούθησης της αγοράς, της αξιολόγησης επενδυτικών ευκαιριών και της εφαρμογής συγκεκριμένων επενδυτικών κριτηρίων.

4.4 Κανονιστικοί και φορολογικοί κίνδυνοι

4.4.1 Κανονιστικό πλαίσιο Α.Ε.Ε.Α.Π. - Κίνδυνος διασποράς μετοχών

Η Εταιρεία λειτουργεί υπό το ειδικό θεσμικό πλαίσιο που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και, ως εισηγμένη εταιρεία, υπόκειται παράλληλα στις σχετικές απαιτήσεις της κεφαλαιαγοράς και του Κανονισμού του Euronext Athens.

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026 ολοκληρώθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με την έκδοση 150.000.000 νέων μετοχών, κατόπιν της οποίας το ποσοστό διασποράς (free float) της Εταιρείας διαμορφώθηκε σε 16,08%, υπερβαίνοντας το ελάχιστο απαιτούμενο ποσοστό 15%.

Επισημαίνεται ότι η τήρηση της ως άνω ελάχιστης απαιτούμενης διασποράς παρακολουθείται από την Euronext Athens όχι μόνο βάσει του ποσοστού διασποράς κατά τη συγκεκριμένη ημερομηνία ελέγχου, αλλά και βάσει της μέσης διασποράς για το αντίστοιχο χρονικό διάστημα αναφοράς. Η μέση διασπορά, ως μέγεθος υπολογιζόμενο επί σειράς μηνών, ενσωματώνει και το χρονικό διάστημα πριν από την ολοκλήρωση της προαναφερθείσας αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, κατά το οποίο το ποσοστό διασποράς της Εταιρείας υπολειπόταν του ελάχιστου ορίου του 15%, με αποτέλεσμα η επάρκεια να μην αποτυπώνεται ακόμη στον εν λόγω μέσο όρο, μολονότι το τρέχον ποσοστό διασποράς το υπερβαίνει. Κατόπιν αιτήματος της Εταιρείας (24.06.2026) και λαμβάνοντας υπόψιν ότι η τρέχουσα διασπορά κατά την ημερομηνία ελέγχου υπερβαίνει το προβλεπόμενο όριο, η Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών της Euronext Athens χορήγησε στην Εταιρεία, με απόφασή της της 10.07.2026, εξάμηνη παράταση έως την 31.12.2026, προκειμένου

¹⁹ Βάσει της διαθέσιμης προς εκμίσθωση επιφάνειας.

η επάρκεια διασποράς να αποτυπωθεί και στη μέση διασπορά.

Η Εταιρεία παρακολουθεί συστηματικά τη συμμόρφωσή της με το ισχύον θεσμικό και κανονιστικό πλαίσιο μέσω της Λειτουργίας Κανονιστικής Συμμόρφωσης. Τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις του πλαισίου αυτού ενδέχεται να επηρεάσουν τη λειτουργία, την επενδυτική στρατηγική ή/και τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

4.4.2 Κίνδυνος μεταβολής φορολογικού καθεστώτος

Τυχόν μεταβολές στη φορολογική νομοθεσία και ιδίως στο ειδικό φορολογικό καθεστώς που διέπει τις Α.Ε.Α.Π., καθώς και μεταβολές στην ερμηνεία ή εφαρμογή των σχετικών διατάξεων, ενδέχεται να επηρεάσουν τη φορολογική επιβάρυνση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές του Ομίλου.

Η Διοίκηση παρακολουθεί τις σχετικές εξελίξεις και αξιολογεί τις ενδεχόμενες επιπτώσεις τους.

4.4.3 Κανονιστικές απαιτήσεις βιωσιμότητας

Η εξέλιξη του ευρωπαϊκού πλαισίου βιωσιμότητας, των απαιτήσεων ενεργειακής απόδοσης των κτηρίων και των σχετικών απαιτήσεων γνωστοποίησης δημιουργεί αυξανόμενες ανάγκες παρακολούθησης, συμμόρφωσης και επενδύσεων.

Με βάση το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο, η Εταιρεία δεν υπάγεται επί του παρόντος σε υποχρεωτική υποβολή έκθεσης βιωσιμότητας σύμφωνα με την CSRD. Ωστόσο, οι σχετικές κανονιστικές εξελίξεις και οι προσδοκίες επενδυτών, χρηματοδοτικών οργανισμών και μισθωτών εξακολουθούν να επηρεάζουν το περιβάλλον στο οποίο δραστηριοποιείται ο Όμιλος.

4.5 Λειτουργικοί κίνδυνοι

4.5.1 Κίνδυνος κυβερνοασφάλειας και πληροφοριακών συστημάτων

Βλάβες ή διακοπές λειτουργίας πληροφοριακών συστημάτων, κυβερνοεπιθέσεις ή μη εξουσιοδοτημένη πρόσβαση σε δεδομένα ενδέχεται να προκαλέσουν λειτουργικές, οικονομικές ή κανονιστικές επιπτώσεις.

Ο Όμιλος εφαρμόζει διαδικασίες ελέγχου και προστασίας των πληροφοριακών συστημάτων και συνεργάζεται με εξειδικευμένους εξωτερικούς συνεργάτες για την υποστήριξη και αναβάθμιση των σχετικών υποδομών.

4.5.2 Κίνδυνος κανονιστικής συμμόρφωσης

Η δραστηριότητα του Ομίλου υπόκειται σε εκτενές νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο. Η Λειτουργία Κανονιστικής Συμμόρφωσης παρακολουθεί συστηματικά τις σχετικές εξελίξεις και μεριμνά για την έγκαιρη προσαρμογή των πολιτικών και διαδικασιών της Εταιρείας.

4.5.3 Κίνδυνος ανθρώπινου δυναμικού

Η απώλεια στελεχών με κρίσιμη εμπειρία ή εξειδίκευση ή δυσκολία προσέλκυσης κατάλληλου ανθρώπινου δυναμικού ενδέχεται να επηρεάσει την αποτελεσματική λειτουργία και την υλοποίηση της επενδυτικής στρατηγικής του Ομίλου.

Ο Όμιλος εφαρμόζει πολιτικές αμοιβών και κινήτρων που αποσκοπούν στην προσέλκυση, ανάπτυξη και διατήρηση κατάλληλου ανθρώπινου δυναμικού.

4.5.4 Κίνδυνος φήμης

Γεγονότα που σχετίζονται με τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου, τις σχέσεις με μισθωτές, επενδυτές και συνεργάτες ή με ζητήματα κανονιστικής και επιχειρηματικής συμπεριφοράς ενδέχεται να επηρεάσουν τη φήμη του Ομίλου.

Ο σχετικός κίνδυνος αντιμετωπίζεται μέσω του πλαισίου εταιρικής διακυβέρνησης, των εσωτερικών ελέγχων και των διαδικασιών κανονιστικής συμμόρφωσης.

4.5.5 Κίνδυνος υγείας και ασφάλειας

Ζητήματα υγείας και ασφάλειας που σχετίζονται με τη λειτουργία ή τις εργασίες στα ακίνητα ενδέχεται να προκαλέσουν διακοπές λειτουργίας, ζημιές ή άλλες αρνητικές επιπτώσεις.

Ο Όμιλος επιδιώκει την εφαρμογή των σχετικών απαιτήσεων υγείας και ασφάλειας και συνεργάζεται, όπου απαιτείται, με κατάλληλα εξειδικευμένους τεχνικούς και εξωτερικούς συνεργάτες.

4.6 Κίνδυνοι κλιματικής αλλαγής και βιώσιμης ανάπτυξης

4.6.1 Φυσικοί κίνδυνοι

Οι φυσικοί κίνδυνοι περιλαμβάνουν τόσο οξέα γεγονότα, όπως πλημμύρες, πυρκαγιές, θερμικά κύματα και λοιπά ακραία

καιρικά φαινόμενα, όσο και χρόνιες μεταβολές του κλίματος, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν το λειτουργικό κόστος, τη λειτουργία και τη μακροπρόθεσμη αξία των ακινήτων.

Ο Όμιλος λαμβάνει μέτρα πρόληψης, διατηρεί ασφαλιστική κάλυψη έναντι των κυριότερων σχετικών κινδύνων και λαμβάνει υπόψη περιβαλλοντικούς παράγοντες κατά τη διαχείριση και αναβάθμιση του χαρτοφυλακίου.

4.6.2 Μεταβατικοί κίνδυνοι

Οι μεταβατικοί κίνδυνοι συνδέονται με την εξέλιξη των απαιτήσεων ενεργειακής απόδοσης, την αυξανόμενη προτίμηση μισθωτών και επενδυτών για ενεργειακά αποδοτικά και περιβαλλοντικά πιστοποιημένα ακίνητα, καθώς και με την ανάγκη πρόσθετων επενδύσεων για την αναβάθμιση παλαιότερων κτηρίων.

Ο Όμιλος ενσωματώνει περιβαλλοντικά και ενεργειακά κριτήρια στην επενδυτική και διαχειριστική του στρατηγική, συμμετέχει στην αξιολόγηση GRESB και επιδιώκει την ανάπτυξη, απόκτηση και αναβάθμιση ακινήτων υψηλής ενεργειακής απόδοσης και περιβαλλοντικών προδιαγραφών, συμπεριλαμβανομένων πιστοποιήσεων βάσει διεθνώς αναγνωρισμένων προτύπων όπως LEED και BREEAM.

Περαιτέρω ανάλυση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων του Ομίλου, των δυνητικών επιπτώσεών τους και των σχετικών ενεργειών διαχείρισης παρατίθεται στην αντίστοιχη ενότητα της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

4.7 Εκτίμηση της εύλογης αξίας των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού

4.7.1 Στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που τηρούνται σε εύλογες αξίες

Εύλογη αξία είναι η τιμή στην οποία θα πωληθεί ένα στοιχείο ενεργητικού ή στην οποία θα μεταφερθεί μία υποχρέωση μεταξύ αντισυμβαλλόμενων μερών υπό κανονικές συνθήκες αγοράς, κατά την ημερομηνία της επιμέτρησης.

Το Δ.Π.Χ.Α. 13 ιεραρχεί τις μεθόδους αποτίμησης σε 3 επίπεδα ως εξής:

Επίπεδο 1: Περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

Επίπεδο 2: Περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Επίπεδο 3: Περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

Στον κάτωθι πίνακα γνωστοποιείται η αξία των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού του Ομίλου και της Εταιρείας, που επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 30 Ιουνίου 2026:

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού Ομίλου	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα και ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	-	-	867.029.000	867.029.000
Σύνολο	-	-	867.029.000	867.029.000
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού Εταιρείας	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα και ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	-	-	717.554.000	717.554.000
Σύνολο	-	-	717.554.000	717.554.000

Κατά τη διάρκεια της περιόδου δεν υπήρχαν μεταφορές μεταξύ των επιπέδων 1 και 2 ούτε μεταφορές εντός και εκτός του επιπέδου 3.

4.7.2 Στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που δεν τηρούνται σε εύλογες αξίες

Κατά την 30 Ιουνίου 2026, η λογιστική αξία των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των δανειακών υποχρεώσεων, καθώς και των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας, προσέγγιζε την εύλογη αξία.

5. ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ

Ο Όμιλος διακρίνει το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του στους κάτωθι επιχειρηματικούς τομείς ανάλογα με την χρήση κάθε ακινήτου και την προέλευση του εσόδου (μισθώματος):

Λειτουργικοί Τομείς:

- Γραφεία
- Καταστήματα
- Μικτής χρήσης
- Εμπορικές αποθήκες (Logistics)
- Λοιπά ακίνητα (τα οποία περιλαμβάνουν πρατήρια υγρών καυσίμων, χώρους στάθμευσης, οικόπεδα, ακίνητα υπό ανέγερση)

Γεωγραφικοί Τομείς:

- Ελλάδα
- Κύπρος

Η ανάλυση των αποτελεσμάτων και των στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού για κάθε τομέα έχει ως ακολούθως:

Α) Λειτουργικοί Τομείς

	ΟΜΙΛΟΣ						
	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
01.01-30.06.2026							
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	14.591.614	2.183.118	2.333.124	7.606.181	126.262	0	26.840.298
Έσοδα κοινοχρήστων	1.099.516	155	3.686	363.083	0	0	1.466.439
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	15.691.130	2.183.273	2.336.810	7.969.264	126.262	0	28.306.738
Κέρδη από αναπροσαρμογή & πώληση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	12.897.067	668.000	726.234	4.031.566	3.000	0	18.325.867
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	699.000	0	1.628.000	0	0	0	2.327.000
Έξοδα ακινήτων	(3.292.121)	(394.198)	(286.306)	(1.540.449)	(59.627)	0	(5.572.701)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(3.329.672)	(3.329.672)
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	77.082	77.082
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	434.816	434.816
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	(8.716.584)	(8.716.584)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	25.995.076	2.457.075	4.404.737	10.460.380	69.635	(11.534.358)	31.852.545
Φόρος	(708.268)	(109.288)	(72.429)	(360.631)	(5.994)	(142.668)	(1.399.278)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	25.286.807	2.347.788	4.332.309	10.099.749	63.641	(11.677.026)	30.453.267
30.06.2026							
Επενδύσεις σε ακίνητα	463.657.000	70.298.000	96.092.000	233.143.000	3.839.000	0	867.029.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	1.186.032	1.186.032
Σύνολο απαιτήσεων	3.225.639	282.075	1.032.164	418.572	56.389	6.964.602	11.979.441
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων και δεσμευμένων καταθέσεων	0	0	0	0	0	142.226.846	142.226.846
Σύνολο Ενεργητικού	466.882.639	70.580.075	97.124.164	233.561.572	3.895.389	150.377.480	1.022.421.319
Σύνολο Υποχρεώσεων	5.678.551	1.095.784	817.380	2.180.387	69.784	434.309.152	444.151.039

ΟΜΙΛΟΣ							
01.01-30.06.2025	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	10.197.241	2.200.011	2.246.371	4.405.361	122.230	0	19.171.215
Έσοδα κοινοχρήστων	737.482	224	3.069	117.096	0	0	857.871
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	10.934.723	2.200.236	2.249.440	4.522.457	122.230	0	20.029.086
Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	6.149.642	1.186.087	410.000	1.402.400	5.000	0	9.153.129
Έξοδα ακινήτων	(3.092.970)	(419.977)	(287.067)	(863.104)	(106.015)	0	(4.769.134)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(3.695.584)	(3.695.584)
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	21.951	21.951
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	53.893	53.893
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	(7.186.045)	(7.186.045)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	13.991.395	2.966.346	2.372.373	5.061.753	21.215	(10.805.785)	13.607.296
Φόρος	(748.248)	(125.350)	(67.648)	(255.722)	(7.175)	(56.597)	(1.260.740)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	13.243.147	2.840.995	2.304.725	4.806.032	14.040	(10.862.382)	12.346.556
31.12.2025	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	443.185.000	69.630.000	77.395.000	228.596.605	3.836.000	0	822.642.605
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	1.273.657	1.273.657
Σύνολο απαιτήσεων	1.999.011	300.908	1.079.976	534.957	151.407	1.016.687	5.082.947
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων και δεσμευμένων καταθέσεων	0	0	0	0	0	38.780.075	38.780.075
Σύνολο Ενεργητικού	445.184.011	69.930.908	78.474.976	229.131.562	3.987.407	41.070.419	867.779.284
Σύνολο Υποχρεώσεων	4.934.036	957.464	775.517	1.616.622	29.490	444.164.827	452.477.957

ΕΤΑΙΡΕΙΑ							
01.01-30.06.2026	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	13.821.927	2.183.118	1.177.970	4.899.841	126.262	0	22.209.118
Έσοδα κοινοχρήστων	1.096.700	155	3.686	363.083	0	0	1.463.623
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	14.918.626	2.183.273	1.181.656	5.262.925	126.262	0	23.672.741
Κέρδη από αναπροσαρμογή & πώληση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	12.158.067	668.000	654.234	2.015.171	3.000	0	15.498.472
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	699.000	0	1.628.000	0	0	0	2.327.000
Έξοδα ακινήτων	(3.224.903)	(394.198)	(270.177)	(1.140.274)	(59.627)	0	(5.089.179)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(3.282.755)	(3.282.755)
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	57.873	57.873
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	397.251	397.251
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	(7.851.713)	(7.851.713)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	24.550.791	2.457.075	3.193.712	6.137.821	69.635	(10.679.344)	25.729.690
Φόρος	(673.162)	(109.288)	(72.429)	(227.527)	(5.994)	(127.099)	(1.215.499)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	23.877.629	2.347.788	3.121.284	5.910.294	63.641	(10.806.443)	24.514.191
30.06.2026	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	440.813.000	70.298.000	55.680.000	146.924.000	3.839.000	0	717.554.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	94.344.442	94.344.442
Σύνολο απαιτήσεων	3.224.539	282.075	272.294	417.168	56.389	6.911.936	11.164.400
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων και δεσμευμένων καταθέσεων	0	0	0	0	0	131.370.950	131.370.950
Σύνολο Ενεργητικού	444.037.539	70.580.075	55.952.294	147.341.168	3.895.389	232.627.328	954.433.792
Σύνολο Υποχρεώσεων	5.549.176	1.095.784	409.380	1.480.474	69.784	377.384.101	385.988.699

ΕΤΑΙΡΕΙΑ							
01.01-30.06.2025	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	10.197.241	2.200.011	1.115.216	4.405.361	122.230	0	18.040.061
Έσοδα κοινοχρήστων	737.482	224	3.069	117.096	0	0	857.871
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	10.934.723	2.200.236	1.118.286	4.522.457	122.230	0	18.897.932
Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	6.149.642	1.186.087	327.000	1.402.400	5.000	0	9.070.129
Έξοδα ακινήτων	(3.092.970)	(419.977)	(233.113)	(863.104)	(106.015)	0	(4.715.180)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(3.661.045)	(3.661.045)
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	1.276	1.276
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	50.918	50.918
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	(6.696.533)	(6.696.533)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	13.991.395	2.966.346	1.212.172	5.061.753	21.215	(10.305.384)	12.947.496
Φόρος	(748.248)	(125.350)	(67.648)	(255.722)	(7.175)	(47.163)	(1.251.306)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	13.243.147	2.840.995	1.144.524	4.806.032	14.040	(10.352.547)	11.696.190
31.12.2025	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	421.080.000	69.630.000	37.055.000	144.394.000	3.836.000	0	675.995.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	94.412.278	94.412.278
Σύνολο απαιτήσεων	1.994.642	300.908	255.839	533.553	151.407	968.777	4.205.127
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων και δεσμευμένων καταθέσεων	0	0	0	0	0	30.917.011	30.917.011
Σύνολο Ενεργητικού	423.074.642	69.930.908	37.310.839	144.927.553	3.987.407	126.298.066	805.529.416
Σύνολο Υποχρεώσεων	4.809.036	957.464	367.517	1.168.028	29.490	386.782.664	394.114.199

Σχετικά με την παραπάνω ανάλυση των επιχειρηματικών τομέων αναφέρουμε ότι:

- Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των επιχειρηματικών τομέων.
- Τα μη κατανεμόμενα λοιπά περιουσιακά στοιχεία αφορούν συμμετοχές σε θυγατρικές, ενσώματα πάγια, άυλα περιουσιακά στοιχεία και δικαιώματα χρήσης παγίων.
- Οι μη κατανεμόμενες απαιτήσεις αφορούν εγγυήσεις, χρεώστες διάφορους και λοιπές απαιτήσεις.
- Οι μη κατανεμόμενες υποχρεώσεις αφορούν κυρίως δανειακές, εμπορικές και φορολογικές υποχρεώσεις.

Β) Γεωγραφικοί Τομείς

ΟΜΙΛΟΣ			
01.01-30.06.2026	Ελλάδα	Κύπρος	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	25.685.144	1.155.154	26.840.298
Έσοδα κοινοχρήστων	1.466.439	0	1.466.439
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	27.151.583	1.155.154	28.306.738
Κέρδη από αναπροσαρμογή & πώληση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	18.253.867	72.000	18.325.867
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	2.327.000	0	2.327.000
Έξοδα ακινήτων	(5.556.572)	(16.129)	(5.572.701)
Λοιπά έξοδα	(3.289.490)	(40.182)	(3.329.672)
Λοιπά έσοδα	56.082	21.000	77.082
Χρηματοοικονομικά έσοδα	419.486	15.330	434.816
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(8.286.173)	(430.411)	(8.716.584)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	31.075.783	776.762	31.852.545
Φόρος	(1.399.278)	0	(1.399.278)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	29.676.505	776.762	30.453.267
30.06.2026	Ελλάδα	Κύπρος	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	826.617.000	40.412.000	867.029.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	1.126.667	59.365	1.186.032
Σύνολο απαιτήσεων	11.213.059	766.382	11.979.441
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων και δεσμευμένων καταθέσεων	138.958.569	3.268.277	142.226.846
Σύνολο Ενεργητικού	977.915.295	44.506.024	1.022.421.319
Σύνολο Υποχρεώσεων	419.817.654	24.333.385	444.151.039
01.01-30.06.2025	Ελλάδα	Κύπρος	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	18.040.061	1.131.154	19.171.215
Έσοδα κοινοχρήστων	857.871	0	857.871
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	18.897.932	1.131.154	20.029.086
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	9.070.129	83.000	9.153.129
Έξοδα ακινήτων	(4.715.180)	(53.954)	(4.769.134)
Λοιπά έξοδα	(3.662.039)	(33.545)	(3.695.584)
Λοιπά έσοδα	676	21.275	21.951
Χρηματοοικονομικά έσοδα	50.918	2.975	53.893
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(6.696.616)	(489.429)	(7.186.045)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	12.945.818	661.478	13.607.296
Φόρος	(1.260.740)	0	(1.260.740)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	11.685.078	661.478	12.346.556
31.12.2025	Ελλάδα	Κύπρος	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	782.302.605	40.340.000	822.642.605
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	1.194.503	79.154	1.273.657
Σύνολο απαιτήσεων	4.253.613	829.334	5.082.947
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων και δεσμευμένων καταθέσεων	35.755.459	3.024.616	38.780.075
Σύνολο Ενεργητικού	823.506.180	44.273.104	867.779.284
Σύνολο Υποχρεώσεων	427.838.018	24.639.939	452.477.957

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται μόνο στην ελληνική αγορά και ως εκ τούτου δεν έχει ανάλυση σε γεωγραφικούς τομείς δραστηριότητας.

6. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ

Αξία κτήσης

Υπόλοιπο έναρξης περιόδου

Προσθήκες

Πωλήσεις/διαγραφές

Υπόλοιπο τέλους περιόδου

Συσσωρευμένες Αποσβέσεις

Υπόλοιπο έναρξης περιόδου

Αποσβέσεις

Αποσβέσεις πωληθέντων/διαγραμμένων

Υπόλοιπο τέλους περιόδου

Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
431.366	362.668	431.515	362.817
51.218	71.753	51.218	68.698
0	(3.056)	0	0
482.584	431.366	482.733	431.515
353.978	331.653	354.127	331.802
18.351	22.325	18.351	22.325
0	0	0	0
372.329	353.978	372.478	354.127
110.255	77.387	110.255	77.387

Δεν υπήρξε απομείωση της αξίας των παγίων περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου και της Εταιρείας. Το υπόλοιπο αφορά έπιπλα, ηλεκτρονικούς υπολογιστές και λοιπό εξοπλισμό.

7. ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ ΠΑΓΙΩΝ

Τα δικαιώματα χρήσης παγίων αφορούν τα δικαιώματα χρήσης κτηρίων (γραφεία Εταιρείας), οικοπέδων και μεταφορικών μέσων, προεξοφλώντας τα μελλοντικά μισθώματα, σύμφωνα με τις υπάρχουσες συμβάσεις μίσθωσης.

Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ					
	30.06.2026			31.12.2025		
Αξία κτήσης	Μισθωμένα Ακίνητα	Μεταφ. Μέσα	Σύνολο	Μισθωμένα Ακίνητα	Μεταφ. Μέσα	Σύνολο
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	1.332.572	190.994	1.523.567	1.245.197	209.216	1.454.412
Προσθήκες	12.830	28.870	41.700	135.214	3.594	138.808
Λήξεις δικαιωμάτων	0	(31.100)	(31.100)	(47.839)	(21.815)	(69.654)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	1.345.403	188.764	1.534.166	1.332.572	190.994	1.523.567
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	551.392	107.020	658.412	349.955	89.068	439.024
Αποσβέσεις	107.621	21.359	128.980	211.688	39.766	251.455
Λήξεις δικαιωμάτων	0	(31.100)	(31.100)	(10.251)	(21.815)	(32.066)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	659.014	97.278	756.292	551.392	107.020	658.412
Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου	686.389	91.485	777.874	781.180	83.975	865.155
	ΕΤΑΙΡΕΙΑ					
	30.06.2026			31.12.2025		
Αξία κτήσης	Μισθωμένα Ακίνητα	Μεταφ. Μέσα	Σύνολο	Μισθωμένα Ακίνητα	Μεταφ. Μέσα	Σύνολο
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	1.217.139	190.994	1.408.133	1.197.357	209.216	1.406.573
Προσθήκες	12.830	28.870	41.700	19.782	3.594	23.375
Λήξεις δικαιωμάτων	0	(31.100)	(31.100)	0	(21.815)	(21.815)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	1.229.969	188.764	1.418.733	1.217.139	190.994	1.408.133
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	515.114	107.020	622.133	343.121	89.068	432.189
Αποσβέσεις	87.833	21.359	109.192	171.993	39.766	211.759
Λήξεις δικαιωμάτων	0	(31.100)	(31.100)	0	(21.815)	(21.815)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	602.946	97.278	700.225	515.114	107.020	622.133
Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου	627.023	91.485	718.508	702.025	83.975	786.000

8. ΆΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Αξία κτήσης

Υπόλοιπο έναρξης περιόδου

Προσθήκες

Υπόλοιπο τέλους περιόδου

Συσσωρευμένες Αποσβέσεις

Υπόλοιπο έναρξης περιόδου

Αποσβέσεις

Υπόλοιπο τέλους περιόδου

Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
655.818	562.583	655.818	562.583
25.470	93.235	25.470	93.235
681.288	655.818	681.288	655.818
324.702	227.870	324.702	227.870
58.683	96.832	58.683	96.832
383.386	324.702	383.386	324.702
297.903	331.116	297.903	331.116

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν λογισμικά προγράμματα.

9. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

• Κίνηση λογαριασμού

Επενδυτικά ακίνητα

Υπόλοιπο έναρξης περιόδου

Επενδυτικά ακίνητα εξαγοραζόμενων θυγατρικών εταιρειών

Αγορές επενδυτικών ακινήτων

Ανέγερση / ανακαίνιση επενδυτικών ακινήτων

Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα

Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων

Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες

Αναταξινόμηση κονδυλίων (σε) / από ακίνητα προς πώληση

Υπόλοιπο τέλους περιόδου (α)

Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση

Υπόλοιπο έναρξης περιόδου

Αναταξινόμηση κονδυλίων (σε) / από επενδυτικά ακίνητα

Υπόλοιπο τέλους περιόδου (β)

Συνολική αξία χαρτοφυλακίου ακινήτων (α)+(β)

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
822.642.605	670.502.000	675.995.000	630.459.000
0	105.602.605	0	0
39.049.943	10.245.601	39.049.943	10.245.601
1.703.951	10.467.390	1.703.951	10.467.390
579.634	2.610.085	579.634	2.610.085
(15.273.000)	(1.273.000)	(15.273.000)	(1.273.000)
18.325.867	24.487.924	15.498.472	23.485.924
(3.410.000)	0	(3.410.000)	0
863.619.000	822.642.605	714.144.000	675.995.000
0	0	0	0
3.410.000	0	3.410.000	0
3.410.000	0	3.410.000	0
867.029.000	822.642.605	717.554.000	675.995.000

• Αγορές επενδυτικών ακινήτων

Κατά το α' εξάμηνο του 2026, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση τριών επενδυτικών ακινήτων στο κέντρο της Αθήνας, συνολικού τιμήματος €38,65 εκ. Η συνολική λογιστική αξία των προσθηκών από αγορές επενδυτικών ακινήτων ανήλθε σε €39,05 εκ., περιλαμβάνοντας και τα άμεσα κόστη που σχετίζονται με την απόκτησή τους. Ειδικότερα, η Εταιρεία απέκτησε:

- ακίνητο μικτής χρήσης επί της οδού Καραγιώργη Σερβίας 8, συνολικής επιφάνειας 6.469 τ.μ., έναντι τιμήματος €26,0 εκ.,
- κτήριο γραφείων επί της οδού Αθηνάς 58, συνολικής επιφάνειας 3.826 τ.μ., έναντι τιμήματος €5,35 εκ., και
- κτήριο γραφείων επί της οδού Απελλού 1, συνολικής επιφάνειας 5.129 τ.μ., έναντι τιμήματος €7,3 εκ.

Οι ανωτέρω αποκτήσεις εντάσσονται στην επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας για την ενίσχυση της παρουσίας της σε ακίνητα υψηλής ποιότητας και στρατηγικής θέσης στο κέντρο της Αθήνας.

• Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων

Κατά το α' εξάμηνο του 2026, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση δύο επενδυτικών ακινήτων στο Μαρούσι, συνολικής λογιστικής αξίας €15.273.000, έναντι συνολικού τιμήματος €17.600.000. Από τις συναλλαγές προέκυψε συνολικό κέρδος ύψους €2.327.000, το οποίο αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα της περιόδου.

Ειδικότερα, τον Απρίλιο του 2026 ολοκληρώθηκε η πώληση ακινήτου επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 57, έναντι

τιμήματος €7,7 εκ., και τον Ιούνιο του 2026 η πώληση ακινήτου επί της Λεωφόρου Κηφισίας 168 και Σοφοκλέους, έναντι τιμήματος €9,9 εκ.

- **Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση**

Κατά την 30.06.2026, ο Όμιλος είχε ταξινομήσει ως ακίνητο διαθέσιμο προς πώληση τον υπόγειο σταθμό αυτοκινήτων του εμπορικού κέντρου «Αίθριο», επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 40 στο Μαρούσι, συνολικής επιφάνειας 16.285 τ.μ. και δυναμικότητας 555 θέσεων στάθμευσης. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία αναφοράς ανερχόταν σε €3.410.000.

Η ταξινόμηση πραγματοποιήθηκε καθώς, κατά την ημερομηνία αναφοράς, η Διοίκηση είχε δεσμευθεί σε σχέδιο πώλησης του ακινήτου, το ακίνητο ήταν διαθέσιμο για άμεση πώληση στην υφιστάμενη κατάστασή του και η ολοκλήρωση της συναλλαγής εντός δώδεκα μηνών θεωρούνταν εξαιρετικά πιθανή.

- **Ανέγερση/ανακαίνιση επενδυτικών ακινήτων**

Εντός του 1ου εξαμήνου του 2026, η Εταιρεία επένδυσε συνολικό ποσό € 1.703.951 σε εργασίες ανέγερσης και ανακαίνισης για την κτηριακή και ενεργειακή αναβάθμιση ακινήτων της, στο πλαίσιο συνολικού προϋπολογισμού € 26,2 εκ.

- **Ανάλυση επενδύσεων ανά λειτουργικό τομέα**

Στον κάτωθι πίνακα αναλύονται οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας ανά λειτουργικό τομέα και γεωγραφική περιοχή:

ΟΜΙΛΟΣ							
	Ελλάδα					Κύπρος	
Χρήση	Γραφεία	Αποθήκες	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Λοιπά ακίνητα	Μικτής χρήσης	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2026	443.185.000	228.596.605	69.630.000	37.055.000	3.836.000	40.340.000	822.642.605
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	12.807.787	0	0	26.242.156	0	0	39.049.943
Ανέγερση / ανακαίνιση επενδυτικών ακινήτων	1.703.691	0	0	260	0	0	1.703.951
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	(7.001.000)	0	0	(8.272.000)	0	0	(15.273.000)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	64.454	514.829	0	351	0	0	579.634
Κέρδη από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	12.897.067	4.031.566	668.000	654.234	3.000	72.000	18.325.867
Εύλογη αξία 30.06.2026	463.657.000	233.143.000	70.298.000	55.680.000	3.839.000	40.412.000	867.029.000

Χρήση	Γραφεία	Αποθήκες	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Λοιπά ακίνητα	Μικτής χρήσης	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2025	370.096.000	135.970.000	66.057.000	35.929.000	22.407.000	40.043.000	670.502.000
Επενδυτικά ακίνητα εξαγοραζόμενων θυγατρικών εταιρειών	21.400.000	84.202.605	0	0	0	0	105.602.605
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	9.500.688	0	744.913	0	0	0	10.245.601
Ανέγερση / ανακαίνιση επενδυτικών ακινήτων	10.467.390	0	0	0	0	0	10.467.390
Αναταξινόμηση μεταξύ τομέων	18.573.000	0	0	0	(18.573.000)	0	0
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	(1.273.000)	0	0	0	0	0	(1.273.000)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	1.304.511	1.141.924	0	163.650	0	0	2.610.085
Κέρδη από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	13.116.411	7.282.076	2.828.087	962.350	2.000	297.000	24.487.924
Εύλογη αξία 31.12.2025	443.185.000	228.596.605	69.630.000	37.055.000	3.836.000	40.340.000	822.642.605

ΕΤΑΙΡΕΙΑ							
	Ελλάδα					Κύπρος	
Χρήση	Γραφεία	Αποθήκες	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Λοιπά ακίνητα	Μικτής χρήσης	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2026	421.080.000	144.394.000	69.630.000	37.055.000	3.836.000	0	675.995.000
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	12.807.787	0	0	26.242.156	0	0	39.049.943
Ανέγερση / ανακαίνιση επενδυτικών ακινήτων	1.703.691	0	0	260	0	0	1.703.951
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	(7.001.000)	0	0	(8.272.000)	0	0	(15.273.000)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	64.454	514.829	0	351	0	0	579.634
Κέρδη από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	12.158.067	2.015.171	668.000	654.234	3.000	0	15.498.472
Εύλογη αξία 30.06.2026	440.813.000	146.924.000	70.298.000	55.680.000	3.839.000	0	717.554.000

Χρήση	Γραφεία	Αποθήκες	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Λοιπά ακίνητα	Μικτής χρήσης	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2025	370.096.000	135.970.000	66.057.000	35.929.000	22.407.000	0	630.459.000
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	9.500.688	0	744.913	0	0	0	10.245.601
Ανέγερση / ανακαίνιση επενδυτικών ακινήτων	10.467.390	0	0	0	0	0	10.467.390
Αναταξινόμηση μεταξύ τομέων	18.573.000	0	0	0	(18.573.000)	0	0
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	(1.273.000)	0	0	0	0	0	(1.273.000)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	1.304.511	1.141.924	0	163.650	0	0	2.610.085
Κέρδη από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	12.411.411	7.282.076	2.828.087	962.350	2.000	0	23.485.924
Εύλογη αξία 31.12.2025	421.080.000	144.394.000	69.630.000	37.055.000	3.836.000	0	675.995.000

• Επιμέτρηση εύλογης αξίας

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου επιμετρώνται στην εύλογη αξία και κατηγοριοποιούνται στο επίπεδο 3.

Η επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα του Ομίλου για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης τους, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε στοιχείου η οποία είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, τις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεων.

Η τελευταία αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου έγινε με βάση τις από 30.06.2026 εκθέσεις εκτίμησης των εταιρειών "CBRE Αξίες Α.Ε.", "Π.ΔΑΝΟΣ & Συνεργάτες Α.Ε." και "NAI RealAct Ε.Π.Ε.", όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν. 5193/2025. Από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου σε εύλογες αξίες προέκυψαν κέρδη €18.325.867.

Η αύξηση της εύλογης αξίας του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων οφείλεται κατά κύριο λόγο:

- i) σε αναπροσαρμογές μισθωμάτων οι οποίες ήταν σημαντικές λόγω του πληθωρισμού
- ii) στη σύναψη νέων μισθώσεων για κενούς χώρους
- iii) στις υπεραξίες από τις νέες επενδύσεις
- iv) στην αναβάθμιση υφιστάμενων ακινήτων με εκτεταμένες εργασίες ανακαίνισης και
- v) στην ανάπτυξη κτηρίου γραφείων υψηλών προδιαγραφών.

• Πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων και ακινήτων διαθέσιμων προς πώληση ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα:

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος αποτίμησης	Βασικές υποθέσεις και δεδομένα αποτίμησης		
			Εκτιμώμενο μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα και αναπροσαρμογή του	Προεξοφλητικό επιτόκιο %	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη %
Γραφεία	463.657.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 2.596.704 2 έτη 3,00% έως 5,00% & ΔTK+1,00% & στη συνέχεια 2,00% έως 3,50% & ΔTK+1,00%	8,00% - 11,00%	6,00% - 9,00%
Αποθήκες	233.143.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 1.306.439 ΔTK+1,00%	9,25% - 10,50%	7,25% - 8,50%
Καταστήματα	70.298.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 374.039 2 έτη 3,00% έως 5,00% & ΔTK έως ΔTK+1,00% & στη συνέχεια 2,50% έως 3,50% & ΔTK έως ΔTK+1,00%	7,50% - 10,50%	5,75% - 8,50%
Μικτής χρήσης	96.092.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 598.066 2 έτη 4,00% & ΔTK έως ΔTK+1,00% & στη συνέχεια 2,50% έως 3,00% & ΔTK έως ΔTK+1,00%	9,00% - 9,75%	7,00% - 7,75%
Λοιπά ακίνητα (Πρατήρια καυσίμων)	386.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης	€ 2.768 ΔTK+1,00%	10,00%	8,00%
Λοιπά ακίνητα (Σταθμοί αυτοκινήτων)	3.410.000	20% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 80% συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 26.493 ΔTK+1,00%	10,75%	8,75%
Λοιπά ακίνητα (Οικόπεδα)	43.000	100% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	-	-	-
Σύνολο	867.029.000				

• Ανάλυση ευαισθησίας της επιμέτρησης εύλογης αξίας

Στη μέθοδο προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) χρησιμοποιήθηκε ως παραδοχή, για το χρονικό διάστημα κατά το οποίο τα μίσθια παραμένουν κενά (υφιστάμενα και μελλοντικά κενά μίσθια λόγω λήξης συμβάσεων μίσθωσης), το διάστημα από 1 έως 6 μήνες.

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2026, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 26.845 χιλ. χαμηλότερη ή € 28.497 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2026, ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 26.869 χιλ. χαμηλότερη ή € 31.273 χιλ. υψηλότερη.

• Λοιπές πληροφορίες

Ο Όμιλος έχει την πλήρη κυριότητα επί του συνόλου των ακινήτων του, εκτός του ακινήτου επί της Λεωφόρου Συγγρού 87, στο οποίο έχει την πλήρη κυριότητα του 50%.

Η κατηγορία «Λοιπά ακίνητα (Οικόπεδα)» αφορά 2 πρώην πρατήρια καυσίμων (οικόπεδα με κτίσμα) τα οποία είναι κενά και η μελλοντική χρήση τους σαν πρατήρια υγρών καυσίμων είναι αβέβαιη, με πιθανότερο σενάριο αξιοποίησής τους την πώλησή τους σαν οικόπεδα. Ως εκ τούτου αποτιμώνται ως γήπεδα με την χρήση της συγκριτικής μεθόδου.

Στο πλαίσιο αναγκαστικής απαλλοτρίωσης τμήματος 4.244 τ.μ. ενός εκ των δύο ανωτέρω οικοπέδων της Εταιρείας στην Ανθήλη Φθιώτιδος έχει καθορισθεί προσωρινά τιμή μονάδος αποζημίωσης. Η εύλογη αξία του εν λόγω επενδυτικού ακινήτου κατά την 30.06.2026 ήταν € 33.000. Η οριστική απόφαση για τον καθορισμό του οριστικού ποσού αποζημίωσης δεν έχει ακόμα εκδοθεί. Η Εταιρεία δεν αναμένει να προκύψει περαιτέρω ζημία από την ως άνω απαλλοτρίωση.

Επί ακινήτων του Ομίλου είχαν εγγραφεί έως 30.06.2026 προσημειώσεις υποθηκών συνολικού ύψους έως € 589.032 χιλ. προς εξασφάλιση δανειακών υποχρεώσεων του, όπως αναλυτικότερα αναφέρεται στη σημείωση 17.

10. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ

Η κίνηση του λογαριασμού "Συμμετοχές σε θυγατρικές" έχει ως εξής:

Υπόλοιπο έναρξης περιόδου

Νέες συμμετοχές

Υπόλοιπο τέλους περιόδου

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
30.06.2026	31.12.2025
93.217.775	18.000.000
0	75.217.775
93.217.775	93.217.775

Οι συμμετοχές του Ομίλου σε ενοποιούμενες εταιρείες στις 30.06.2026 είναι οι εξής:

Θυγατρικές (μέθοδος ολικής ενοποίησης)	Χώρα	Φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις ⁽¹⁾	Αξία συμμετοχής	Συμμετοχή	Ποσοστό Συμμετοχής
TRASTOR ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2024-2025	18.000.000	Άμεση	100,00%
ΣΑΛΕΡΚΟ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2021 έως 2025	21.473.534	Άμεση	100,00%
ΜΙΛΗΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2021 έως 2025	53.744.241	Άμεση	100,00%
EXCELSIOR HOTEL ENTERPRISES LIMITED	Κύπρος	2021 έως 2025	-	Έμμεση	100,00%
			93.217.775		

⁽¹⁾: Σύμφωνα με την Υπουργική Απόφαση 1208/20.12.2017 της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, για τις οντότητες που εδρεύουν στην Ελλάδα, στην περίπτωση που δεν έχει κοινοποιηθεί φορολογικός έλεγχος από τις τοπικές φορολογικές αρχές για μία φορολογική χρήση, η χρήση αυτή θεωρείται παραγραμμένη εντός 5 ετών από τη λήξη του έτους εντός του οποίου λήγει η προθεσμία υποβολής της Δήλωσης Φορολογίας Εισοδήματος. Η Διοίκηση εκτιμά ότι τα αποτελέσματα από τυχόν μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

Η εταιρεία "EXCELSIOR HOTEL ENTERPRISES LIMITED" είναι 100% θυγατρική της εταιρείας "TRASTOR ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Μ.Α.Ε."

11. ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Χρηματοοικονομικά στοιχεία

Εγγυήσεις	190.880	204.434	188.375	201.930
Λοιπές απαιτήσεις	20.164	20.164	20.164	20.164
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	(20.164)	(20.164)	(20.164)	(20.164)
Σύνολα (α)	190.880	204.434	188.375	201.930

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία

Λοιπές απαιτήσεις

Σύνολα (β)

ΣΥΝΟΛΑ (α+β)

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
190.880	204.434	188.375	201.930
20.164	20.164	20.164	20.164
(20.164)	(20.164)	(20.164)	(20.164)
190.880	204.434	188.375	201.930
1.172.333	1.325.550	782.150	866.512
1.172.333	1.325.550	782.150	866.512
1.363.212	1.529.985	970.525	1.068.442

Οι «Λοιπές απαιτήσεις» των ανωτέρω μη χρηματοοικονομικών στοιχείων, του Ομίλου και της Εταιρείας, αφορούν απαιτήσεις εσόδων μίσθωσης ακινήτων τα οποία αναγνωρίζονται με τη σταθερή (ευθεία) μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Η λογιστική αντιμετώπιση των εν λόγω απαιτήσεων, σύμφωνα με τα σχετικά λογιστικά πρότυπα, προβλέπει την τμηματική απόσβεσή τους κατά τη διάρκεια της κάθε μίσθωσης.

Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

Χρηματοοικονομικά στοιχεία

Απαιτήσεις από πωλήσεις ακινήτων	6.200.000	0	6.200.000	0
Χρεώστες διάφοροι	471.739	492.033	465.595	487.816
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	(1.241)	(13.299)	(1.241)	(13.299)
Σύνολα (α)	6.670.498	478.734	6.664.354	474.518

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία

Προκαταβολές για ανέγερση / αναβάθμιση επενδυτικών ακινήτων

Απαίτηση από Ελληνικό Δημόσιο (ΦΠΑ κ.λπ.)

Φόρος Συγκέντρωσης Κεφαλαίου

Έξοδα επόμενων περιόδων

Έσοδα περιόδου δεδουλευμένα

Σύνολα (β)

ΣΥΝΟΛΑ (α+β)

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
6.200.000	0	6.200.000	0
471.739	492.033	465.595	487.816
(1.241)	(13.299)	(1.241)	(13.299)
6.670.498	478.734	6.664.354	474.518
185.002	259.687	185.002	259.687
33	7.978	0	0
0	92.309	0	92.309
334.787	630.866	300.982	592.591
1.053.982	736.372	903.586	597.951
1.573.804	1.727.213	1.389.569	1.542.538
8.244.302	2.205.947	8.053.924	2.017.056

Οι «Απαιτήσεις από πωλήσεις ακινήτων» ύψους €6.200 χιλ. κατά την 30.06.2026 αφορούσαν το υπολειπόμενο εισπρακτέο τίμημα από την πώληση του ακινήτου επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 57 στο Μαρούσι, η οποία πραγματοποιήθηκε τον Απρίλιο του 2026 έναντι συνολικού τιμήματος €7.700 χιλ. Το ανωτέρω ποσό εισπράχθηκε μεταγενέστερα, εντός του Ιουλίου 2026.

Οι προκαταβολές ανέγερσης / αναβάθμισης επενδυτικών ακινήτων αφορούν την αναβάθμιση ακινήτων της Εταιρείας.

Στα «Έσοδα περιόδου δεδουλευμένα» του Ομίλου και της Εταιρείας, την 30 Ιουνίου 2026, περιλαμβάνεται ποσό ύψους €497.274, έναντι ποσού €456.605 την 31 Δεκεμβρίου 2025, το οποίο αφορά απαιτήσεις εσόδων μίσθωσης ακινήτων τα οποία αναγνωρίζονται με τη σταθερή (ευθεία) μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Η λογιστική αντιμετώπιση των εν λόγω απαιτήσεων, σύμφωνα με τα σχετικά λογιστικά πρότυπα, προβλέπει την τμηματική απόσβεσή τους κατά τη διάρκεια της κάθε μίσθωσης.

Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας, αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω χρηματοοικονομικών στοιχείων (μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων), επαναπροσδιόρισε την πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας στα ανωτέρω ποσά.

12. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Χρηματοοικονομικά στοιχεία

Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων	4.649.343	3.510.122	4.417.367	3.282.735
Επιταγές εισπρακτέες πελατών	0	90.809	0	90.809
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	(2.277.416)	(2.253.916)	(2.277.416)	(2.253.916)
ΣΥΝΟΛΑ	2.371.927	1.347.015	2.139.951	1.119.629

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
4.649.343	3.510.122	4.417.367	3.282.735
0	90.809	0	90.809
(2.277.416)	(2.253.916)	(2.277.416)	(2.253.916)
2.371.927	1.347.015	2.139.951	1.119.629

Η εύλογη αξία των ανωτέρω απαιτήσεων θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική τους αξία, καθώς η είσπραξή τους αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε χρονικό διάστημα τέτοιο που η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος θεωρείται ασήμαντη.

Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία αναφοράς την ανακτησιμότητα των εμπορικών απαιτήσεων και προσδιορίζει την πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9, λαμβάνοντας υπόψη, μεταξύ άλλων, την οικονομική κατάσταση των μισθωτών, την ιστορικότητα των εισπράξεων, τις διαθέσιμες εξασφαλίσεις και τις ειδικές συνθήκες κάθε σημαντικής απαίτησης.

Κατά την 30.06.2026, η συνολική πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών του Ομίλου και της Εταιρείας ανερχόταν σε €2.277.416, έναντι €2.253.916 κατά την 31.12.2025.

Σημαντικό μέρος της ανωτέρω πρόβλεψης αφορά απαιτήσεις από τη ΣΗΓΚΑΛ ΔΙΑΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΑΕ («ΣΗΓΚΑΛ»), μισθώτρια ακινήτων της Εταιρείας, η οποία αντιμετώπισε οικονομικές δυσχέρειες και υπήχθη σε διαδικασία εξυγίανσης. Κατά την 30.06.2026, οι συνολικές απαιτήσεις της Εταιρείας από τη ΣΗΓΚΑΛ ανέρχονταν σε περίπου €2.004 χιλ. Η Εταιρεία κατείχε χρηματική εγγύηση ύψους €95 χιλ., ενώ για το υπόλοιπο μη καλυπτόμενο ποσό είχε αναγνωρισθεί πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών ύψους περίπου €1.909 χιλ. Ως εκ τούτου, η καθαρή λογιστική αξία της σχετικής απαίτησης κατά την ημερομηνία αναφοράς ανερχόταν σε €95 χιλ.

Στο πλαίσιο της εν λόγω διαδικασίας, η Εταιρεία είχε ήδη από το 2025 επιτύχει συμφωνία με τη ΣΗΓΚΑΛ για την παράδοση τριών εκ των τεσσάρων μισθωμένων ακινήτων, καθώς και για την απόκτηση παγίου εξοπλισμού που είχε εγκατασταθεί στα ακίνητα, μέσω συμψηφισμού μέρους των απαιτήσεων της στο πλαίσιο της συμφωνίας εξυγίανσης. Παράλληλα, η Εταιρεία προχώρησε σε ενέργειες για την επαναμίσθωση των ανακτηθέντων ακινήτων.

Μεταγενέστερα της 30.06.2026, στις 16.07.2026, δημοσιεύθηκε η απόφαση του αρμόδιου Δικαστηρίου με την οποία επικυρώθηκε η συμφωνία εξυγίανσης της ΣΗΓΚΑΛ. Στο πλαίσιο της επικυρωμένης συμφωνίας ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση προς την Εταιρεία εξοπλισμού αποτιμημένης αξίας €1.575 χιλ., έναντι ισόποσου μέρους της απαίτησης. Ως αποτέλεσμα της μεταβίβασης, αναμένεται αναστροφή αντίστοιχου ποσού της ήδη σχηματισθείσας πρόβλεψης αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, με θετική επίδραση στα αποτελέσματα του δεύτερου εξαμήνου του 2026. Περαιτέρω πληροφορίες παρατίθενται στη Σημείωση 32 (Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς).

13. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Ταμείο	440	440	440	440
Καταθέσεις όψεως	7.147.550	10.227.688	6.392.522	6.725.031
Καταθέσεις προθεσμίας	124.533.000	16.108.000	116.100.000	15.000.000
ΣΥΝΟΛΑ	131.680.989	26.336.128	122.492.961	21.725.471

Ο Όμιλος εφαρμόζει πολιτική διασποράς των ταμειακών διαθεσίμων μεταξύ διαφορετικών πιστωτικών ιδρυμάτων στην Ελλάδα και, όσον αφορά τη θυγατρική EXCELSIOR, στην Κύπρο, λαμβάνοντας υπόψη την πιστοληπτική τους ικανότητα και τη χρηματοοικονομική τους θέση. Σημαντικό μέρος των πλεοναζόντων διαθεσίμων τοποθετείται σε έντοκες προθεσμιακές καταθέσεις, κατά κανόνα βραχυπρόθεσμης διάρκειας έως τρεις μήνες, με στόχο τη διατήρηση επαρκούς ρευστότητας και τον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου αντισυμβαλλομένου.

14. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΕΣ ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Δεσμευμένες καταθέσεις	10.545.857	12.443.947	8.877.989	9.191.540
ΣΥΝΟΛΑ	10.545.857	12.443.947	8.877.989	9.191.540

Οι δεσμευμένες καταθέσεις αφορούν διασφάλιση των πληρωμών των δανειακών υποχρεώσεων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις δανειακές συμβάσεις.

15. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2025	244.737.498	122.368.749	112.348.926	234.717.675
Επιστροφή φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίου	0	0	92.309	92.309
Υπόλοιπο 31.12.2025	244.737.498	122.368.749	112.441.235	234.809.984
Υπόλοιπο 01.01.2026	244.737.498	122.368.749	112.441.235	234.809.984
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών	150.000.000	75.000.000	75.000.000	150.000.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών	0	0	(7.344.867)	(7.344.867)
Υπόλοιπο 30.06.2026	394.737.498	197.368.749	180.096.368	377.465.117

Στις 15.05.2026, ολοκληρώθηκε με επιτυχία και καλύφθηκε πλήρως η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών που αποφάσισε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 04.05.2026, με την άντληση κεφαλαίων συνολικού ποσού € 150.000.000,00 και την έκδοση 150.000.000 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστης, και τιμή διάθεσης € 1,00 η κάθε μία. Η διαφορά μεταξύ της τιμής διάθεσης και της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών, ήτοι το ποσό των € 75.000.000, πιστώθηκε στο λογαριασμό «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο». Οι νέες μετοχές εισήχθησαν στο Χ.Α. για διαπραγμάτευση στις 18.05.2026.

Μετά την ανωτέρω αύξηση, το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε €197.368.749,00, διαιρούμενο σε 394.737.498 κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας μετοχής € 0,50. Η Εταιρεία δεν έχει εκδώσει προνομιούχες μετοχές.

Το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου έχει πλήρως καταβληθεί.

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

16. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

ΟΜΙΛΟΣ							
	Τακτικό αποθεμα- τικό	Ειδικό αποθεμα- τικό άρθρ. 4 παρ. 4α Κ.Ν. 2190/1920	Λοιπά Αποθεμα- τικά	Αποθεμα- τικό προγραμ- μάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρ.)	Αποθεμα- τικό προγραμ- μάτων παροχής κινήτρων (μακροπρ.)	Αποθεμα- τικό αντιστά- θμισης	Σύνολο αποθεμα- τικών
Υπόλοιπο Έναρξης την 01.01.2025	3.952.768	34.579.591	(17.383)	278.737	1.600.000	0	40.393.714
Τακτικό αποθεματικό χρήσης 2025	502.319	0	0	0	0	0	502.319
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	(7.018)	0	0	0	(7.018)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	0	0	0	84.122	800.000	0	884.122
Υπόλοιπο την 31.12.2025	4.455.087	34.579.591	(24.402)	362.859	2.400.000	0	41.773.135
Υπόλοιπο Έναρξης την 01.01.2026	4.455.087	34.579.591	(24.402)	362.859	2.400.000	0	41.773.135
Κέρδη / (Ζημιές) από αποτίμηση παραγώγων για αντιστάθμιση κινδύνου	0	0	0	0	0	(765.766)	(765.766)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	0	0	0	15.820	400.000	0	415.820
Υπόλοιπο την 30.06.2026	4.455.087	34.579.591	(24.402)	378.679	2.800.000	(765.766)	41.423.188

ΕΤΑΙΡΕΙΑ							
	Τακτικό αποθεμα- τικό	Ειδικό αποθεμα- τικό άρθρ. 4 παρ. 4α Κ.Ν. 2190/1920	Λοιπά Αποθεμα- τικά	Αποθεμα- τικό προγραμ- μάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρ.)	Αποθεμα- τικό προγραμ- μάτων παροχής κινήτρων (μακροπρ.)	Αποθεμα- τικό αντιστά- θμισης	Σύνολο αποθεμα- τικών
Υπόλοιπο Έναρξης την 01.01.2025	3.952.768	34.579.591	(17.384)	278.737	1.600.000	0	40.393.713
Τακτικό αποθεματικό χρήσης 2025	502.319	0	0	0	0	0	502.319
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	(7.018)	0	0	0	(7.018)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	0	0	0	84.122	800.000	0	884.122
Υπόλοιπο την 31.12.2025	4.455.087	34.579.591	(24.401,93)	362.859	2.400.000	0	41.773.135
Υπόλοιπο Έναρξης την 01.01.2026	4.455.087	34.579.591	(24.402)	362.859	2.400.000	0	41.773.135
Κέρδη / (Ζημιές) από αποτίμηση παραγώγων για αντιστάθμιση κινδύνου	0	0	0	0	0	(765.766)	(765.766)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	0	0	0	15.820	400.000	0	415.820
Υπόλοιπο την 30.06.2026	4.455.087	34.579.591	(24.402)	378.679	2.800.000	(765.766)	41.423.187

Τακτικό αποθεματικό

Το τακτικό αποθεματικό διανέμεται μόνο κατά τη λύση της Εταιρείας, μπορεί όμως να συμψηφιστεί με συσσωρευμένες ζημιές.

Ειδικό αποθεματικό του άρθρου 4 παρ. 4α του Κ.Ν. 2190/1920

Το ειδικό αποθεματικό του άρθρου 4 παρ. 4α του Κ.Ν. 2190/1920 σχηματίστηκε με μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, μέσω της μείωσης της ονομαστικής αξίας της μετοχής.

Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρόθεσμο)

Το αποθεματικό βραχυπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων αφορά τη θέσπιση βραχυπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων προς τον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας για την επίτευξη στόχων απόδοσης, το οποίο συνίσταται στην καταβολή ετήσιας αμοιβής, μέρος της οποίας (40%) αποδίδεται στον δικαιούχο σε χρήμα ενώ το υπόλοιπο (60%) σε είδος, ήτοι σε μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας. Το πρόγραμμα αυτό απαιτεί την κατ' έτος έγκρισή του από το Δ.Σ. της Εταιρείας. Οι όροι λειτουργίας του ως άνω προγράμματος παροχής κινήτρων και ο τρόπος απόδοσης των παροχών στον δικαιούχο είναι σύμφωνη με τους όρους που θέτουν οι διατάξεις του άρθρου 13 του Ν. 4209/2013.

Κατά την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 28.03.2025 αποφασίστηκε η κεφαλαιοποίηση μέρους του εν λόγω αποθεματικού, ήτοι ποσού € 36.765, το οποίο αντιστοιχεί στην ονομαστική αξία 73.530 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών οι οποίες θα εκδοθούν και θα διατεθούν δωρεάν στον δικαιούχο του ως άνω αναφερόμενου Βραχυπρόθεσμου Προγράμματος Παροχής Κινήτρων της Εταιρείας. Η ανωτέρω κεφαλαιοποίηση εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. πρωτοκόλλου 3600196/10.04.2025 ανακοίνωση του Γ.Ε.ΜΗ., αλλά δεν έχει απεικονιστεί λογιστική καθώς οι νέες μετοχές δεν έχουν ακόμα εκδοθεί και εισαχθεί στο Χρηματιστήριο Αθηνών προς διαπραγμάτευση.

Το ποσό το οποίο έχει αναγνωρισθεί στο εν λόγω αποθεματικό για το 1ο εξάμηνο του 2026, ανέρχεται σε €15.820. Έτσι το υπόλοιπο του αποθεματικού αυτού την 30.06.2026 διαμορφώνεται σε € 378.680.

Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (μακροπρόθεσμο)

Κατά την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 17.05.2024 εγκρίθηκε νέο μακροπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων με τη μορφή χορήγησης δωρεάν μετοχών καθώς και μετρητών μέσω διανομής κερδών (profit share) σε συγκεκριμένα στελέχη της Εταιρείας, σύμφωνα με τους όρους του άρθρου 114 του Ν. 4548/2018, του άρθρου 13 του Ν. 4209/2013, όπως ισχύουν, τις «Κατευθυντήριες γραμμές σχετικά με τις ορθές μισθολογικές πολιτικές βάσει της οδηγίας σχετικά με τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων (ΔΟΕΕ)» (ESMA/2013/232), καθώς και κάθε άλλη εφαρμοστέα νομοθεσία. Σκοπός του Μακροπρόθεσμου Προγράμματος είναι η παροχή μακροπρόθεσμων οικονομικών κινήτρων προς τους δικαιούχους και η ενθάρρυνση της επίτευξης των μακροπρόθεσμων στρατηγικών, οικονομικών και λειτουργικών στόχων της Εταιρείας.

Η παροχή που θα χορηγηθεί στους Δικαιούχους θα είναι αξίας έως τρία εκατομμύρια διακόσιες χιλιάδες ευρώ (€ 3.200.000) και θα αφορά σε (α) δωρεάν, νέες μετοχές, οι οποίες θα εκδοθούν από την Εταιρεία κατά τη διάρκεια του προγράμματος μέσω κεφαλαιοποίησης ειδικών αποθεματικών, καθώς και (β) μετρητά μέσω διανομής κερδών (μερίδιο κέρδους - profit share). Το πρόγραμμα θα πραγματοποιηθεί σε έναν (1) κύκλο, με 4ετή περίοδο συσσώρευσης (αξιολόγησης) από 01.01.2023 έως 31.12.2026, στο τέλος της οποίας θα αξιολογούνται και θα μετρούνται οι επιδόσεις των Δικαιούχων σε σχέση με τους βασικούς δείκτες απόδοσης (KPIs). Οι βασικοί δείκτες απόδοσης θα αφορούν: (α) τη Συνολική Απόδοση σε Μετόχους (Total Shareholder Return) (50%) (β) τα έσοδα ενοικίων επενδυτικών ακινήτων (30%) και (γ) Βιωσιμότητα και Περιβαλλοντικές Πρωτοβουλίες (20%).

Το συνολικό ποσό της εν λόγω παροχής € 3.200.000, θα αναγνωρισθεί στο εν λόγω αποθεματικό επιμεριζόμενο ισομερώς στα 4 έτη διάρκειας του προγράμματος, εκτιμώντας ότι η παροχή θα αφορά στο σύνολό της δωρεάν μετοχές, καθώς δεν είναι εφικτός ο υπολογισμός της παροχής σε μετρητά πριν τη λήξη του προγράμματος.

Το συνολικό ποσό το οποίο αναγνωρίστηκε ως αποθεματικό στην τρέχουσα περίοδο ανέρχεται σε € 400.000 με ισόποση επιβάρυνση των αποτελεσμάτων - Δαπάνες προσωπικού της παρούσας περιόδου.

Αποθεματικό αντιστάθμισης

Το αποθεματικό αντιστάθμισης αφορά τη σωρευτική μεταβολή της εύλογης αξίας παραγώγου χρηματοοικονομικού μέσου που έχει προσδιοριστεί ως μέσο αντιστάθμισης ταμειακών ροών (cash flow hedge) έναντι του κινδύνου μεταβολής των επιτοκίων δανεισμού της Εταιρείας.

Στο πλαίσιο εφαρμογής λογιστικής αντιστάθμισης, το αποτελεσματικό μέρος των μεταβολών της εύλογης αξίας του παραγώγου αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και συσσωρεύεται στο αποθεματικό αντιστάθμισης των ιδίων κεφαλαίων. Τα σχετικά ποσά αναταξινομούνται στα αποτελέσματα κατά τις περιόδους κατά τις οποίες οι αντισταθμιζόμενες ταμειακές ροές επηρεάζουν τα αποτελέσματα.

Κατά την 30η Ιουνίου 2026, το υπόλοιπο του αποθεματικού αντιστάθμισης ανέρχεται σε ζημία € 765.766.

17. ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Σημαντικό μέρος των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου φέρει κυμαινόμενο επιτόκιο, συνεπώς ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ή να μειώνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων διακυμάνσεων.

Οι δανειακές υποχρεώσεις αναλύονται όπως παρακάτω με βάση την περίοδο αποπληρωμής. Τα ποσά που είναι αποπληρωτέα εντός ενός έτους από την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, χαρακτηρίζονται ως βραχυπρόθεσμα, ενώ τα ποσά που είναι αποπληρωτέα σε μεταγενέστερο στάδιο χαρακτηρίζονται ως μακροπρόθεσμα.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις				
Ομολογιακά δάνεια	390.999.134	401.703.278	359.183.134	369.395.278
Λοιπά τραπεζικά δάνεια	23.040.000	23.400.000	0	0
Συνολική Τραπεζική υποχρέωση	414.039.134	425.103.278	359.183.134	369.395.278
Μείον: Προπληρωμένα έξοδα δανείων	(357.222)	(737.043)	(258.313)	(620.679)
ΣΥΝΟΛΑ	413.681.911	424.366.235	358.924.820	368.774.598
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις				
Ομολογιακά δάνεια	10.460.663	9.634.976	9.722.663	9.142.976
Λοιπά τραπεζικά δάνεια	660.000	600.000	0	0
Συνολική Τραπεζική υποχρέωση	11.120.663	10.234.976	9.722.663	9.142.976
Μείον: Προπληρωμένα έξοδα δανείων	(82.409)	(148.481)	(47.500)	(113.571)
ΣΥΝΟΛΑ	11.038.254	10.086.495	9.675.163	9.029.404

Η μεταβολή στις Δανειακές Υποχρεώσεις έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Δανειακές Υποχρεώσεις έναρξης περιόδου	434.452.728	329.142.945	377.804.003	305.329.128
Δανειακές υποχρεώσεις από απόκτηση θυγατρικών	0	32.800.000	0	0
Ταμειακές εισροές (Δάνεια)	0	141.328.650	0	141.328.650
Ταμειακές εκροές (Δάνεια)	(10.178.456)	(68.119.525)	(9.632.456)	(68.119.525)
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	445.892	(699.342)	428.437	(734.251)
Δανειακές Υποχρεώσεις τέλους περιόδου	424.720.164	434.452.728	368.599.984	377.804.003

Τα δάνεια του Ομίλου αναλύονται ως ακολούθως:

- Υφιστάμενες δανειακές συμβάσεις

Στις 03.03.2023 η Εταιρεία συνήψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., εμπραγμάτως εξασφαλισμένου μετά συμβάσεων καλύψεως, συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 250.000.000, επταετούς διάρκειας, με επιτόκιο Euribor 3μήνου πλέον περιθωρίου. Μέρος του δανείου, ήτοι ποσό € 200.000.000 χρησιμοποιήθηκε για την πλήρη εξόφληση ήδη υφιστάμενου τραπεζικού δανεισμού κατά την περίοδο εκείνη. Το υπόλοιπο ποσό € 50.000.000, αντλήθηκε εντός του 2ου εξαμήνου του 2024, προς χρηματοδότηση της υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας. Το ανεξόφλητο υπόλοιπο του δανείου, την 30.06.2026, ανερχόταν σε € 229.382.228. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 43 ακινήτων συνολικού ύψους έως € 300.000.000.

Στις 24.01.2025 η Εταιρεία συνήψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., εμπραγμάτως εξασφαλισμένου μετά συμβάσεων καλύψεως, συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 92.500.000, επταετούς διάρκειας, με επιτόκιο Euribor 3μήνου πλέον περιθωρίου. Μέρος του δανείου, ήτοι ποσό € 40.000.000 χρησιμοποιήθηκε στις 14.02.2025 για την πλήρη αποπληρωμή του αλληλόχρεου λογαριασμού. Το υπόλοιπο ποσό € 52.500.000 έχει πλέον αντληθεί πλήρως εντός του 2026, προς χρηματοδότηση της υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας. Το ανεξόφλητο υπόλοιπο του δανείου, την 30.06.2026, ανερχόταν σε € 90.939.063. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 9 ακινήτων συνολικού ύψους έως € 111.000.000.

Στις 09.12.2025 η Εταιρεία, συνήψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου με την Τράπεζα Eurobank Α.Ε., εμπραγμάτως εξασφαλισμένου μετά συμβάσεων καλύψεως, πρωτογενούς διαθέσεως και μεταβιβάσεων ομολογιών συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 95.000.000, επταετούς διάρκειας, με επιτόκιο Euribor 3μήνου πλέον περιθωρίου. Στις 19.12.2025, αντλήθηκε ποσό € 48.828.650, μέρος του οποίου, ήτοι ποσό € 22.736.175, χρησιμοποιήθηκε για την πλήρη αποπληρωμή του από 21.07.2022 Κοινού Ομολογιακού Δανείου Τράπεζα Eurobank Α.Ε. Το υπόλοιπο €46.171.350 δύναται να αντληθεί μελλοντικά για τη χρηματοδότηση του επενδυτικού πλάνου της Εταιρείας. Το ανεξόφλητο υπόλοιπο του δανείου, την 30.06.2026, ανερχόταν σε € 48.584.506. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 7 ακινήτων συνολικού ύψους έως € 123.500.000.

Στις 01.11.2024 η θυγατρική EXCELSIOR HOTEL ENTERPRISES LIMITED υπέγραψε με την Τράπεζα Eurobank Κύπρου δάνειο ύψους € 24.000.000, διάρκειας 5,5 ετών, με επιτόκιο Euribor 3μήνου πλέον περιθωρίου προς αναχρηματοδότηση υφιστάμενου δανεισμού. Το ανεξόφλητο υπόλοιπο του δανείου, την 30.06.2026, ανερχόταν σε € 23.700.000.

Τα δάνεια της θυγατρικής εταιρείας ΜΙΛΗΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε. αναλύονται ως εξής:

α) Κοινό Ομολογιακό Δάνειο Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε.

Την 23.01.2023 η θυγατρική συνήψε με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. εμπραγμάτως εξασφαλισμένο Κοινό Ομολογιακό Δάνειο, μετά των σχετικών συμβάσεων κάλυψης, συνολικής ονομαστικής αξίας έως €9.000.000 και διάρκειας 16 ετών. Το δάνειο φέρει κυμαινόμενο επιτόκιο, προσδιοριζόμενο βάσει Euribor τριών μηνών πλέον συμβατικού περιθωρίου.

Το ανεξόφλητο υπόλοιπο του δανείου κατά την 30.06.2026 ανερχόταν σε €8.932.500.

β) Κοινό Ομολογιακό Δάνειο με συγχρηματοδότηση από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας

Την 20.03.2025 η θυγατρική συνήψε με το Ελληνικό Δημόσιο και την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος εμπραγμάτως εξασφαλισμένο Κοινό Ομολογιακό Δάνειο, μετά των σχετικών συμβάσεων κάλυψης, συνολικής ονομαστικής αξίας €23.800.000 και διάρκειας 14 ετών, για τη χρηματοδότηση της κατασκευής του ακινήτου της.

Το δάνειο χρηματοδοτήθηκε:

- κατά ποσό €13.387.500 από το Ελληνικό Δημόσιο, μέσω κεφαλαίων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ), με σταθερό επιτόκιο, και

- κατά ποσό €10.412.500 από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε., με κυμαινόμενο επιτόκιο, προσδιοριζόμενο βάσει Euribor τριών μηνών πλέον συμβατικού περιθωρίου.

Το ανεξόφλητο υπόλοιπο του δανείου κατά την 30.06.2026 ανερχόταν σε €23.621.500.

Για την εξασφάλιση των ανωτέρω δανείων έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί ακινήτου της θυγατρικής, συνολικού ύψους έως €54.531.708.

- Πρόσθετες πράξεις - Τροποποιήσεις συμβάσεων

Στις 29.02.2024, 14.05.2025 και 29.04.2026, μεταξύ της Εταιρείας και της Τράπεζας Πειραιώς, υπεγράφησαν Πρόσθετες Πράξεις - Τροποποιήσεις του από 03.03.2023 Προγράμματος Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου, με μόνη τροποποίηση τη μείωση του περιθωρίου προσαύξησης του επιτοκίου Euribor 3μήνου κατά 40, 25 και 30 μονάδες βάσης αντίστοιχα.

Στις 29.04.2026, η Εταιρεία και η Τράπεζα Πειραιώς υπέγραψαν Πρόσθετες Πράξεις - Τροποποιήσεις του από 24.01.2025 Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου, με τις οποίες συμφωνήθηκε η μείωση του συμβατικού περιθωρίου επί του Euribor τριών μηνών κατά 30 μονάδες βάσης, χωρίς άλλη μεταβολή στους βασικούς όρους του δανείου.

Η Εταιρεία χειρίστηκε την τροποποίηση των ανωτέρω δανειακών συμβάσεων σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 9, όπου, όταν οι συμβατικοί όροι ενός τραπεζικού δανείου τροποποιούνται ως αποτέλεσμα εμπορικών επαναδιαπραγματεύσεων λόγω αλλαγών στις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς (π.χ. μειωμένα επιτόκια), αυτή η εμπορική επαναδιαπραγμάτευση αντιμετωπίζεται ως λογιστική αποαναγνώριση και το νέο δάνειο αναγνωρίζεται στο ανεξόφλητο κεφάλαιο κατά την ημερομηνία τροποποίησης, το οποίο ισούται με την εύλογη αξία του, δεδομένου ότι το δάνειο είναι με όρους αγοράς. Το αναπόσβεστο κόστος των εξόδων έκδοσης του από 24.01.2025 Προγράμματος που τροποποιήθηκε, συνολικού ποσού € 383 χιλ., επιβάρυνε τα αποτελέσματα περιόδου και απεικονίζεται στα χρηματοοικονομικά έξοδα (σημείωση 27).

- Λοιπές πληροφορίες

Το μέσο σταθμικό επιτόκιο του δανεισμού του Ομίλου για το 1ο εξάμηνο του 2026 ανερχόταν σε 3,418%, έναντι 4,266% του αντίστοιχου εξαμήνου του 2025.

Την 30.06.2026 πληρούνταν όλοι οι χρηματοοικονομικοί όροι των ανωτέρω δανείων που μεταξύ άλλων περιλαμβάνουν:

α) το λόγο του συνόλου των μισθωμάτων των προσημειωμένων ακινήτων μείον του αναλογούντος σε αυτά ΕΝΦΙΑ ή και ασφαλιστρών, προς τους χρεωστικούς τόκους του δανείου πλέον το τρέχον καταβληθέν κεφάλαιο.

β) την αναλογία του ανεξόφλητου κεφαλαίου του δανείου σε σχέση με τη εμπορική αξία των προσημειωμένων ακινήτων. Η εμπορική αξία των προσημειωμένων ακινήτων, θα ορίζεται από τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

γ) τον Δείκτη Δανεισμού της Εταιρείας (συμπεριλαμβανομένων των συμβάσεων αλληλόχρεων λογαριασμών και συμβάσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων) προς Αξία Χαρτοφυλακίου (αξία των ακινήτων της Εταιρείας πλέον των ελεύθερων ταμειακών διαθεσίμων).

18. ΠΑΡΑΓΩΓΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ

Στο πλαίσιο της διαχείρισης του επιτοκιακού κινδύνου, η Εταιρεία χρησιμοποιεί συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων (Interest Rate Swaps – IRS), με στόχο τον περιορισμό της μεταβλητότητας των μελλοντικών ταμειακών ροών από τόκους που απορρέουν από δανειακές υποχρεώσεις κυμαινόμενου επιτοκίου.

Την 01.04.2026, η Εταιρεία συνήψε σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων ονομαστικής αξίας €236.550 χιλ., με σταθερό επιτόκιο 2,71% και ημερομηνία λήξης την 20.06.2029. Η σύμβαση καλύπτει το 100% του εκάστοτε ανεξόφλητου υπολοίπου του σχετικού δανεισμού και έχει προσδιοριστεί ως μέσο αντιστάθμισης στο πλαίσιο σχέσης αντιστάθμισης ταμειακών ροών (cash flow hedge).

Κατά την 30.06.2026, η αρνητική εύλογη αξία του παραγώγου ανερχόταν σε €1.144.706 και αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από παράγωγα	708.976	0	708.976	0
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από παράγωγα	435.730	0	435.730	0
Σύνολο	1.144.706	0	1.144.706	0

Στο πλαίσιο της λογιστικής αντιστάθμισης ταμειακών ροών, κατά την 30.06.2026 το σωρευτικό υπόλοιπο του αποθεματικού αντιστάθμισης ταμειακών ροών, το οποίο έχει αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα, ανερχόταν σε €765.766.

Στα χρηματοοικονομικά έξοδα της περιόδου που έληξε την 30.06.2026 αναγνωρίστηκε συνολικό ποσό €731.813 σχετιζόμενο με το παράγωγο χρηματοοικονομικό μέσο. Το ποσό αυτό περιλαμβάνει €389.877 κατά την αρχική αναγνώριση του παραγώγου, €339.067 που αναταξινομήθηκαν από το αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών στα αποτελέσματα και €2.869 που αφορούν αναποτελεσματικότητα της σχέσης αντιστάθμισης (hedge ineffectiveness).

Κατά την ίδια περίοδο πραγματοποιήθηκε καθαρός ταμειακός διακανονισμός ποσού €352.873 στο πλαίσιο του παραγώγου χρηματοοικονομικού μέσου.

19. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝ ΠΑΓΙΩΝ

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων αφορούν τις υποχρεώσεις για μισθώματα κτηρίων (γραφεία Εταιρείας), οικοπέδων και μεταφορικών μέσων, τις οποίες αναγνώρισε ο Όμιλος, στο πλαίσιο της πλήρους εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 16, προεξοφλώντας τα μελλοντικά μισθώματα, σύμφωνα με τις υπάρχουσες συμβάσεις μίσθωσης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο προσεγγίζει το επιτόκιο δανεισμού της Εταιρείας.

Η κίνηση των λογαριασμών των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων μισθώσεων ενσώματων παγίων έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ					
	30.06.2026			31.12.2025		
	Μισθωμένα Ακίνητα	Μισθωμένα Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο	Μισθωμένα Ακίνητα	Μισθωμένα Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	629.693	50.691	680.384	743.131	85.174	828.304
Προσθήκες περιόδου	12.830	28.870	41.700	135.214	3.594	138.808
Λήξεις δικαιωμάτων	0	0	0	(37.796)	0	(37.796)
(-) Μεταφορά σε βραχυπρ. υποχρεώσεις	(104.090)	(26.100)	(130.190)	(210.856)	(38.076)	(248.932)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	538.434	53.460	591.894	629.693	50.691	680.384
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	210.707	37.326	248.034	199.419	38.092	237.511
Μεταφορά από μακροπρ. υποχρεώσεις	104.090	26.100	130.190	210.856	38.076	248.932
Τόκοι περιόδου	18.437	2.140	20.577	42.799	5.152	47.951
(-) Πληρωμές περιόδου (καταβαλλόμενα μισθώματα)	(124.050)	(23.583)	(147.633)	(242.366)	(43.995)	(286.361)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	209.185	41.984	251.168	210.707	37.326	248.034
	</					

20. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν:

Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων	
Ληφθείσα άυλη εμπορική αξία	
Υποχρέωση βραχυπρ. προγράμματος παροχής κινήτρων	
ΣΥΝΟΛΑ	

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
8.452.287	8.313.130	7.449.020	7.331.535
2.778	8.333	2.778	8.333
28.288	33.967	28.288	33.967
8.483.353	8.355.430	7.480.086	7.373.836

21. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Πιστωτές διάφοροι	
Διακρατηθέν τίμημα εξαγοράς θυγατρικών εταιρειών	
Παρακρατήσεις καλής εκτέλεσης έργων	
Πιστωτικά υπόλοιπα μισθωτών	
Ληφθείσες προκαταβολές πώλησης ακινήτου	
Χαρτόσημο μισθωμάτων & λοιποί φόροι	
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	
Έσοδα επόμενης περιόδου	
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	
Τόκοι δανείων δουλευμένοι	
Μερίσματα πληρωτέα	
Υποχρέωση βραχυπρ. προγράμματος παροχής κινήτρων	
ΣΥΝΟΛΑ	

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
570.284	903.978	554.602	884.411
1.000.000	3.000.000	1.000.000	3.000.000
434.120	688.708	434.120	688.708
186.691	155.475	186.691	155.475
405.000	0	405.000	0
1.155.607	912.094	983.434	754.800
1.389.600	0	1.155.579	0
508.838	280.015	508.838	280.015
772.601	536.566	641.153	400.118
990.048	957.751	749.305	655.339
7.911	5.623	7.911	5.623
16.850	56.033	16.850	56.033
7.437.549	7.496.243	6.643.483	6.880.522

Οι πιστωτές και λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας και δε βαρύνονται με τόκους.

22. ΦΟΡΟΙ

Η Εταιρεία και οι θυγατρικές της με έδρα την Ελλάδα, από την ημερομηνία που καθίστανται θυγατρικές της Εταιρείας, φορολογούνται σύμφωνα με την παρ. 3 και 6 του άρθρου 58 του Ν. 5193/2025 με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανομένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων τους πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Το συνολικό ποσό του φόρου αναλύεται ως εξής:

Φόρος Επενδύσεων πρώτου εξαμήνου	
ΣΥΝΟΛΑ	

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
1.399.278	1.260.740	1.215.499	1.251.306
1.399.278	1.260.740	1.215.499	1.251.306

23. ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία ο Όμιλος και η Εταιρεία εκμισθώνουν τα επενδυτικά τους ακίνητα μέσω λειτουργικών μισθώσεων είναι διάρκειας τεσσάρων έως είκοσι ετών και διέπεται από τη σχετική περί εμπορικής μίσθωσης νομοθεσία. Τα μισθώματα ανά επιχειρηματικό τομέα αναλύονται ως εξής:

Γραφεία	
Καταστήματα	
Μικτής χρήσης	
Αποθήκες	
Λοιπά ακίνητα	
ΣΥΝΟΛΑ	

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
14.591.614	10.197.241	13.821.927	10.197.241
2.183.118	2.200.011	2.183.118	2.200.011
2.333.124	2.246.371	1.177.970	1.115.216
7.606.181	4.405.361	4.899.841	4.405.361
126.262	122.230	126.262	122.230
26.840.298	19.171.215	22.209.118	18.040.061

24. ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα έξοδα ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Μεσιτείες ακινήτων	185.152	26.048	185.152	26.048
Αμοιβές εκτιμητών	48.540	1.650	43.940	450
Ασφάλιστρα	304.844	240.826	246.803	222.659
Συντηρήσεις επενδυτικών ακινήτων	323.485	445.695	319.813	440.995
Κοινόχρηστες δαπάνες	1.432.216	1.103.585	1.429.400	1.103.585
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	3.081.192	2.647.322	2.678.206	2.647.322
Φόροι - τέλη	147.238	278.069	135.830	248.182
Λοιπά έξοδα	50.035	25.939	50.035	25.939
ΣΥΝΟΛΑ	5.572.701	4.769.134	5.089.179	4.715.180

Το κονδύλι «Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)» για την περίοδο 01.01 έως 30.06 αφορά το 100% της συνολικής ετήσιας επιβάρυνσης του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων που είχε στην κατοχή της η Εταιρεία την 1η Ιανουαρίου του κάθε έτους αντίστοιχα.

25. ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Τακτικές αποδοχές	849.862	698.689	849.862	698.689
Εργοδοτικές εισφορές	158.097	134.969	158.097	134.969
Μεταβλητές αποδοχές προσωπικού βάσει απόδοσης	0	3.134	0	3.134
Λοιπές παροχές προσωπικού	72.009	58.750	72.009	58.750
Αποζημιώσεις προσωπικού	17.256	0	17.256	0
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	8.827	6.166	8.827	6.166
Βραχυπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων	26.366	24.342	26.366	24.342
Μακροπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων	400.000	400.000	400.000	400.000
ΣΥΝΟΛΑ	1.532.419	1.326.051	1.532.419	1.326.051

Ο αριθμός του προσωπικού της Εταιρείας την 30.06.2026 ήταν 19 άτομα, έναντι 17 ατόμων την 30.06.2025.

Οι θυγατρικές εταιρείες δεν απασχολούν προσωπικό.

Βραχυπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων: Το ποσό των € 26,4 χιλ. αφορά παροχή σε χρήμα και δωρεάν μετοχές για το 1ο εξάμηνο του 2026, στο πλαίσιο εφαρμογής του εν λόγω προγράμματος όπως αυτό περιγράφεται στη σημείωση 16 “Αποθεματικά”, και έχει αναγνωρισθεί στις υποχρεώσεις για ποσό € 10,5 χιλ. το οποίο αφορά την υποχρέωση σε χρήμα (σημειώσεις 20 και 21) και στα αποθεματικά για ποσό € 15,8 χιλ. το οποίο αφορά την υποχρέωση σε δωρεάν μετοχές (σημείωση 16).

Μακροπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων: Το ποσό των € 400 χιλ. αφορά πρόβλεψη για παροχή με τη μορφή δωρεάν μετοχών για το 1ο εξάμηνο του 2026, στο πλαίσιο εφαρμογής του εν λόγω προγράμματος όπως αυτό περιγράφεται στη σημείωση 16 “Αποθεματικά”, στα οποία και έχει αναγνωρισθεί.

26. ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Αμοιβές τρίτων	292.208	284.917	272.142	273.943
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	147.902	132.826	147.902	132.826
Φόροι - τέλη	443.194	43.151	440.859	41.924
Συνδρομές	191.093	148.092	187.993	145.682
Έξοδα εταιρικής κοινωνικής ευθύνης	8.226	8.148	8.226	8.148
Διάφορα έξοδα	497.174	203.004	495.547	202.984
ΣΥΝΟΛΑ	1.579.796	820.137	1.552.668	805.505

Η αύξηση των «Φόρων - τελών» σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2025 οφείλεται κυρίως σε μη ανακτήσιμο ΦΠΑ ύψους περίπου €275 χιλ., που προέκυψε από τη λήψη πρόσθετων υπηρεσιών από προμηθευτές του εξωτερικού κατά την τρέχουσα περίοδο.

Η αύξηση των «Διάφορων εξόδων» σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2025 οφείλεται κυρίως σε μη επαναλαμβανόμενες δαπάνες ύψους περίπου €278 χιλ., που σχετίζονταν άμεσα με την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου που είχε αποφασιστεί στην από 28.03.2025 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων. Οι εν λόγω δαπάνες, οι οποίες κατά την 31.12.2025 είχαν αναγνωριστεί ως στοιχείο του ενεργητικού ενόψει της σχεδιαζόμενης αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, θα αναγνωρίζονταν αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων με την ολοκλήρωση της συναλλαγής. Κατόπιν της ανάκλησης της σχετικής απόφασης στην από 20.03.2026 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων, οι δαπάνες αυτές επιβάρυναν τα αποτελέσματα της τρέχουσας περιόδου.

27. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	434.816	53.893	397.251	50.918
ΣΥΝΟΛΑ	434.816	53.893	397.251	50.918

Η αύξηση των χρηματοοικονομικών εσόδων της τρέχουσας περιόδου οφείλεται κυρίως στην τοποθέτηση σε προθεσμιακές καταθέσεις μέρους των ταμειακών διαθεσίμων που προήλθαν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Τόκοι δανείων	7.439.213	7.045.373	6.603.840	6.575.705
Χρηματοοικονομικά έξοδα	524.982	115.551	496.935	97.669
(Κέρδη) / Ζημιές από παράγωγα (σημείωση 18)	731.813	0	731.813	0
Τόκοι μισθώσεων ενσώματων παγίων (σημείωση 19)	20.577	25.121	19.125	23.159
ΣΥΝΟΛΑ	8.716.584	7.186.045	7.851.713	6.696.533

28. ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

Βασικά κέρδη ανά μετοχή

	ΟΜΙΛΟΣ	
	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Κέρδη μετά από φόρους	30.453.267	12.346.556
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών	283.687.774	244.737.498
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,107	0,050

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη μετά από φόρους που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας, με το μέσο σταθμικό αριθμό των κοινών μετοχών που βρίσκονταν σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου.

Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή

	ΟΜΙΛΟΣ	
	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Κέρδη μετά από φόρους	30.453.267	12.346.556
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών	283.833.521	244.811.028
Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,107	0,050

Τα απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα κέρδη μετά από φόρους που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας, με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών που βρίσκονταν σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου, πλέον των νέων μετοχών οι οποίες πρόκειται να εκδοθούν στο πλαίσιο εξάσκησης των δικαιωμάτων που έχουν θεμελιωθεί βάσει των προγραμμάτων παροχής κινήτρων (σημείωση 16).

29. ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 20.3.2026 ενέκρινε τη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2025 ύψους €0,04 ανά μετοχή, συνολικού ποσού €9.789.500. Το μέρισμα καταβλήθηκε πλήρως στους δικαιούχους την 01.04.2026.

30. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Ως συνδεδεμένα μέρη νοούνται:

- α) τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, των Επιτροπών και ο Διευθύνων Σύμβουλος, συλλογικά αναφερόμενοι ως «κατέχοντες καίριες διοικητικές θέσεις»,
- β) τα μέλη του στενού οικογενειακού περιβάλλοντος των προσώπων που κατέχουν καίριες διοικητικές θέσεις,
- γ) οι εταιρείες οι οποίες συναλλάσσονται με την Εταιρεία, εφόσον ελέγχονται μεμονωμένα ή συλλογικά από πρόσωπα που κατέχουν καίριες διοικητικές θέσεις, και τα μέλη του στενού οικογενειακού περιβάλλοντος,
- δ) η μητρική εταιρεία της Εταιρείας, Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. μετά των θυγατρικών της,
- ε) οι θυγατρικές εταιρείες της Εταιρείας.

Όλες οι συναλλαγές του Ομίλου με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων του.

Τα υπόλοιπα και οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη παρατίθενται παρακάτω:

	ΟΜΙΛΟΣ					
	30.06.2026			01.01.2026-30.06.2026		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ	ΕΞΟΔΑ ΑΜΚ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	33.299.888	322.108.060	1.131.524	6.569.996	0	1.122.276
ΕΘΝΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.Ε.Γ.Α.	0	40.655	0	102.802	38.645.000	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Π.Ε.Υ.	0	0	0	25.000	0	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	337.617	0	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	45.139	0	226.366	0	0
ΣΥΝΟΛΑ	33.299.888	322.193.853	1.131.524	7.261.782	38.645.000	1.122.276

	31.12.2025			01.01.2025-30.06.2025		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ	ΕΞΟΔΑ ΑΜΚ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	14.456.536	330.306.285	948.518	6.572.689	0	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.	0	0	0	3.000	0	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	0	0	0	40	0	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Π.Ε.Υ.	0	0	0	20.000	0	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	316.044	0	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	90.001	0	200.000	0	0
ΣΥΝΟΛΑ	14.456.536	330.396.286	948.518	7.111.773	0	0

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ					
	30.06.2026			01.01.2026-30.06.2026		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ	ΕΞΟΔΑ ΑΜΚ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	32.089.149	322.108.060	1.124.323	6.569.982	0	1.122.276
ΕΘΝΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.Ε.Γ.Α.	0	40.655	0	92.839	38.645.000	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Π.Ε.Υ.	0	0	0	25.000	0	0
TRASTOR ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Μ.Α.Ε.	0	0	600	0	0	0
ΣΑΛΕΡΚΟ Μ.Α.Ε.	0	0	600	0	0	0
ΜΙΛΗΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	0	0	600	0	0	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	337.617	0	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	45.139	0	226.366	0	0
ΣΥΝΟΛΑ	32.089.149	322.193.853	1.126.123	7.251.804	38.645.000	1.122.276

	31.12.2025			01.01.2025-30.06.2025			ΕΞΟΔΑ ΑΜΚ
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΞΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ		
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	13.222.801	330.306.285	948.518	6.572.689	0		0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.	0	0	0	3.000	0		0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	0	0	0	40	0		0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Π.Ε.Υ.	0	0	0	20.000	0		0
TRASTOR ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Μ.Α.Ε.	0	0	600	0	0		0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	316.044	0		0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	90.001	0	200.000	0		0
ΣΥΝΟΛΑ	13.222.801	330.396.286	949.118	7.111.773	0		0

Αναλυτικότερα:

- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ (Μητρική): Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια και παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα, τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων και τόκους προθεσμιακών καταθέσεων, ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων και τραπεζικά έξοδα.
- ΕΘΝΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.Ε.Γ.Α.: Τα έξοδα αφορούν ασφαλιστήρια συμβόλαια, ενώ οι αγορές αφορούν μεταβίβαση τριών ακινήτων.
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Π.Ε.Υ.: Τα έξοδα αφορούν συμβουλευτικές υπηρεσίες.
- TRASTOR ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Μ.Α.Ε.: Τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων.
- ΣΑΛΕΡΚΟ Μ.Α.Ε.: Τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων.
- ΜΙΛΗΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.: Τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων.
- ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ: Τα έξοδα αφορούν αμοιβές των προσώπων που κατέχουν καίριες διοικητικές θέσεις, οι οποίες περιλαμβάνουν μισθούς, αμοιβές, εργοδοτικές εισφορές και λοιπές παροχές.
- ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ: Τα έξοδα αφορούν παροχές προς τον Διευθύνοντα Σύμβουλο, στο πλαίσιο εφαρμογής προγραμμάτων παροχής κινήτρων.

31. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά του Ομίλου, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 30.06.2026 που θα επηρέαζαν τη χρηματοοικονομική κατάσταση του.

32. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Μεταγενέστερα της 30.06.2026 και έως την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, έλαβαν χώρα τα ακόλουθα σημαντικά γεγονότα:

1. Πώληση επαγγελματικού ακινήτου στο Μαρούσι

Στις 9 Ιουλίου 2026, ο Όμιλος ολοκλήρωσε την πώληση υπόγειου σταθμού αυτοκινήτων, συνολικής επιφάνειας 16.285 τ.μ., ο οποίος βρίσκεται στο εμπορικό κέντρο «Αίθριο», επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 40 στο Μαρούσι και διαθέτει 555 θέσεις στάθμευσης. Η συναλλαγή ολοκληρώθηκε έναντι συνολικού τιμήματος €4,05 εκ., το οποίο υπερέβαινε κατά €640 χιλ. την πλέον πρόσφατη ανεξάρτητη αποτίμηση του ακινήτου. Η συναλλαγή εντάσσεται στη στρατηγική ενεργητικής διαχείρισης και ανακύκλωσης κεφαλαίου (capital recycling) του Ομίλου.

2. Σύναψη πρόσθετης σύμβασης αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου

Στις 31 Ιουλίου 2026, η Εταιρεία προχώρησε στη σύναψη πρόσθετης σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίων (Interest Rate Swap - IRS), ονομαστικής αξίας €90,5 εκ., με λήξη την 14η Αυγούστου 2028 και σταθερό επιτόκιο 2,895%. Η σύμβαση καλύπτει το 100% του εκάστοτε υπολοίπου του σχετικού δανείου και έχει χαρακτηριστεί ως μέσο αντιστάθμισης στο πλαίσιο σχέσης αντιστάθμισης ταμειακών ροών (cash flow hedge). Κατόπιν της σύναψης της πρόσθετης σύμβασης, ποσοστό άνω του 78% του συνολικού δανεισμού του Ομίλου έφερε είτε συμβατικά σταθερό επιτόκιο είτε ήταν αντισταθμισμένο μέσω συμβάσεων IRS.

3. Επικύρωση συμφωνίας εξυγίανσης της ΣΗΓΚΑΛ

Στις 16.07.2026 δημοσιεύθηκε η απόφαση με την οποία επικυρώθηκε από το αρμόδιο Δικαστήριο η συμφωνία εξυγίανσης της ΣΗΓΚΑΛ ΔΙΑΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Μ.Α.Ε., μισθώτριας ακινήτων της Εταιρείας.

Κατά την 30.06.2026, οι συνολικές απαιτήσεις της Εταιρείας από τη ΣΗΓΚΑΛ ανέρχονταν σε περίπου €2.004 χιλ., έναντι των οποίων η Εταιρεία κατείχε χρηματική εγγύηση ύψους €95 χιλ. Για το μη καλυπτόμενο μέρος της απαίτησης είχε αναγνωριστεί πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών ύψους περίπου €1.909 χιλ., με αποτέλεσμα η καθαρή λογιστική αξία της σχετικής απαίτησης να ανέρχεται σε €95 χιλ.

Στο πλαίσιο της επικυρωμένης συμφωνίας εξυγίανσης ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση προς την Εταιρεία παγίου εξοπλισμού, αποτιμημένης αξίας €1.575 χιλ., έναντι ισόποσου μέρους της απαίτησής της από τη ΣΗΓΚΑΛ. Ως αποτέλεσμα της μεταβίβασης, αναμένεται η αναστροφή πρόβλεψης αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών ύψους €1.575 χιλ., με αντίστοιχη θετική επίδραση στα αποτελέσματα του δεύτερου εξαμήνου του 2026. Το υπολειπόμενο ποσό της πρόβλεψης, ύψους περίπου €334 χιλ., αναμένεται να διαγραφεί μαζί με το αντίστοιχο υπόλοιπο της απαίτησης, ενώ η χρηματική εγγύηση ύψους €95 χιλ. θα συμψηφιστεί με το εναπομένον ποσό της απαίτησης.

4. Συμφωνία πώλησης επενδυτικού ακινήτου

Στις 30.07.2026, η Εταιρεία υπέγραψε ιδιωτικό συμφωνητικό για την πώληση επενδυτικού ακινήτου της, το οποίο βρίσκεται στη Γλυφάδα Αττικής, έναντι συνολικού τιμήματος €3.075.000. Βάσει της συμφωνίας, προβλέπεται η καταβολή προκαταβολής ποσού €154 χιλ., ενώ το υπολειπόμενο τίμημα θα καταβληθεί κατά την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου αγοραπωλησίας, υπό την προϋπόθεση πλήρωσης των όρων που προβλέπονται στη σχετική συμφωνία.

Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία αναφοράς ανερχόταν σε €2.838.000.

5. Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου και δωρεάν διάθεση μετοχών στο πλαίσιο του Βραχυπρόθεσμου Προγράμματος Παροχής Κινήτρων

Στις 03.08.2026, η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά ποσό €72.873,50, μέσω κεφαλαιοποίησης ισόποσου ποσού από το διανεμητό αποθεματικό υπό τον τίτλο «Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρόθεσμο)», με την έκδοση 145.747 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστης.

Οι νέες μετοχές διατέθηκαν δωρεάν στον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας στο πλαίσιο του Βραχυπρόθεσμου Προγράμματος Παροχής Κινήτρων, σε συνέχεια των σχετικών αποφάσεων των Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων της 28.03.2025 και της 20.03.2026.

Μετά την ανωτέρω αύξηση, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε €197.441.622,50, διαιρούμενο σε 394.883.245 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστης.

6. Μεταβολή εποπτικού καθεστώτος και τροποποίηση Καταστατικού

Στις 03.08.2026, η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε, κατ' εφαρμογή του άρθρου 63 παρ. 7 του Ν. 5193/2025, την ανάκληση της άδειας λειτουργίας της Εταιρείας ως Ανώνυμης Εταιρείας Διαχείρισης Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων (Α.Ε.Δ.Ο.Ε.Ε.) και εξουσιοδότησε το Διοικητικό Συμβούλιο να προβεί στις απαιτούμενες ενέργειες για την υλοποίηση της σχετικής απόφασης. Παράλληλα, αποφάσισε την αντίστοιχη τροποποίηση του Καταστατικού της Εταιρείας και την εναρμόνισή του με τις διατάξεις του Ν. 5193/2025.

Σε συνέχεια των ανωτέρω, στις 18.09.2026 εκδόθηκε η υπ' αριθ. 773/18.09.2026 απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Φορέων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, με την οποία ανακλήθηκε η ανωτέρω άδεια λειτουργίας της Εταιρείας ως Α.Ε.Δ.Ο.Ε.Ε. και εγκρίθηκε η τροποποίηση του Καταστατικού της Εταιρείας.

Η ανωτέρω εξέλιξη δεν είχε επίδραση στα αναγνωρισμένα ποσά της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης της 30.06.2026.

7. Διανομή προσωρινού μερίσματος χρήσης 2026

Στις 25.09.2026, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή προσωρινού μερίσματος για τη χρήση 2026 ύψους €0,02 ανά μετοχή. Το προσωρινό μέρισμα δεν έχει αναγνωρισθεί ως υποχρέωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 30.06.2026, καθώς η σχετική απόφαση ελήφθη μεταγενέστερα της ημερομηνίας αναφοράς. Η σχετική υποχρέωση θα αναγνωρισθεί εντός της χρήσης 2026, κατά την ημερομηνία κατά την οποία η διανομή κατέστη δεσμευτική για την Εταιρεία, σύμφωνα με το εφαρμοστέο νομικό και εταιρικό πλαίσιο.

Πέραν των ανωτέρω, δεν έλαβαν χώρα άλλα σημαντικά γεγονότα μετά την 30.06.2026 και έως την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να απαιτούν γνωστοποίηση ή προσαρμογή των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Αθήνα, 25 Σεπτεμβρίου 2026

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. 700587

ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ
Α.Δ.Τ. 669747

ΙΩΑΝΝΗΣ ΛΕΤΣΙΟΣ
Α.Δ.Τ. Α01060173
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α/1589

TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ.: 003548801000

Αρ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ 5/266/14.03.2003

ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: Χειμάρρας 5-7, Μαρούσι, Τ.Κ. 151 25

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ
ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ
της 15.05.2026**

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών και των υπ' αριθμόν 8/754/14.04.2016 και 10Α/1038/30.10.2024 αποφάσεων του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, γνωστοποιείται ότι από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών που αποφάσισε το Δ.Σ. της Εταιρείας την 04.05.2026 δυνάμει της εξουσιοδότησης που του παρασχέθηκε με την από 20.03.2026 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, **αντλήθηκαν συνολικά κεφάλαια ύψους € 150.000.000,00 σε μετρητά.**

Οι δαπάνες έκδοσης, έως την 30.06.2026, ανήλθαν σε € 7.344.866,73, έναντι € 8.200.000 εκτιμώμενων δαπανών έκδοσης, όπως προβλέπονταν στο από 08.05.2026 Έγγραφο που καταρτίστηκε από την Εταιρεία σύμφωνα με το Παράρτημα ΙΧ του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 14ης Ιουνίου 2017, όπως ισχύει (εφεξής το «Έγγραφο») και καλύφθηκαν εξ ολοκλήρου από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την παραπάνω αύξηση.

Ως εκ τούτου, τα συνολικά καθαρά αντληθέντα κεφάλαια μετά την αφαίρεση των δαπανών έκδοσης ανήλθαν σε € 142.655.133,27.

Η πιστοποίηση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από το Δ.Σ. της Εταιρείας έλαβε χώρα την 15.05.2026.

Το Χρηματιστήριο Αθηνών, κατά την από 15.05.2026 συνεδρίασή του, ενέκρινε την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α. των 150.000.000 νέων μετοχών. Η διαπραγμάτευση των νέων μετοχών στο Χ.Α. ξεκίνησε την 18.05.2026.

Τα αντληθέντα κεφάλαια, τα οποία διατέθηκαν έως την 30.06.2026, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από την ενότητα VII «Λόγοι της Έκδοσης και Χρήση των Κεφαλαίων» του Εγγράφου, έχουν ως ακολούθως:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ της 15.05.2026 (Ποσά σε € στρογγυλοποιημένα στην πλησιέστερη μονάδα)				
A/A	ΤΡΟΠΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ	ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΕΩΣ 30.06.2026	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ 30.06.2026
1	Αγορά 3 ακινήτων (κτήρια γραφείων) στο κέντρο της Αθήνας	38.645.000	38.645.000	-
2	Χρηματοδότηση μέρους των κεφαλαιουχικών δαπανών τόσο των ως άνω αγορών, όσο και υφισταμένων ακινήτων, και πραγματοποίηση νέων επενδύσεων	103.155.000		
	Πλέον: Διαφορά δαπανών έκδοσης μέχρι την 30.06.2026 ⁽¹⁾	855.133		
	Σύνολο	104.010.133	404.943	103.605.191
	Σύνολο	142.655.133	39.049.943	103.605.191

⁽¹⁾ Σύμφωνα με το Έγγραφο, οι δαπάνες έκδοσης θα ανέρχονταν στο ποσό των € 8.200.000 περίπου, ενώ ανήλθαν σε € 7.344.867.

Σημειώσεις:

Τα διατεθέντα κεφάλαια, έως 30.06.2026, χρησιμοποιήθηκαν ως ακολούθως:

I. Για την απόκτηση τριών ακινήτων (κτήρια γραφείων) στο κέντρο της Αθήνας.

1. Στις 10.06.2026, η Εταιρεία απέκτησε τρία ακίνητα στο επιχειρηματικό κέντρο της Αθήνας, συνολικού τιμήματος €38.645.000, που χρηματοδοτήθηκε στο σύνολό του από κεφάλαια που αντλήθηκαν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου. Πιο αναλυτικά:

(α) ενός πολυώροφου κτηρίου επί της οδού Καραγιώργη Σερβίας 8, στην Αθήνα, έναντι συνολικού τιμήματος € 26.000.000,

(β) ενός πολυώροφου κτηρίου επί της οδού Απελλού 1, στην Αθήνα, έναντι συνολικού τιμήματος € 7.295.000, και

(γ) ενός πολυώροφου κτηρίου επί της οδού Αθηνάς 58, στην Αθήνα, έναντι συνολικού τιμήματος € 5.350.000.

II. Για τη χρηματοδότηση μέρους των κεφαλαιουχικών δαπανών.

1. Μέχρι την 30.06.2026, η Εταιρεία είχε διαθέσει το ποσό € 404.943 για κάλυψη λοιπών εξόδων απόκτησης των ανωτέρω τριών ακινήτων.

Το υπόλοιπο των αντληθέντων κεφαλαίων, το οποίο δεν είχε διατεθεί έως 30.06.2026, βρίσκεται τοποθετημένο σε προθεσμιακές καταθέσεις και σε τραπεζικούς λογαριασμούς της Εταιρείας στην Ελλάδα.

Αθήνα, 25 Σεπτεμβρίου 2026

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣΟ ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. 700587ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ
Α.Δ.Τ. 669747ΙΩΑΝΝΗΣ ΛΕΤΣΙΟΣ
Α.Δ.Τ. Α01060173
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α/1589